UCHWAŁA NR XIII/33/2025
RADY GMINY ULHÓWEK
z dnia 14 sierpnia 2025 r.
w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ulhówek

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 i art. 27b ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.), Rada Gminy Ulhówek uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy Ogólne

§ 1

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ulhówek w obrębie geodezyjnym Dyniska Stare, z przeznaczeniem na elektrownię słoneczną działek nr geod. 354, 350, 356, 349, 347, 348, 344/2, 345, 346/1, 346/2, 375, 374, 367, 368, 369, 376/1, 376/2, zwaną w dalszej części uchwały "planem".
2. Niniejszy plan stanowią:
   1) część tekstowa planu,
   2) część graficzna planu stanowiąca rysunek planu w skali 1:1000 będący załącznikiem nr 1,
   3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 2,
   4) dane przestrzenne w formacie .gml (dokument elektroniczny) – stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.
3. Obszar objęty planem obejmuje łączną powierzchnię około 62 ha, z czego tereny pod elektrownię słoneczną obejmują powierzchnię około 40 ha.

§ 2

1. Oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowiące ustalenia to:
   1) granica obszaru objętego planem,
   2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
   3) nieprzekraczalna linia zabudowy,
   4) wymiarowanie odległości w metrach [m],
   5) symbole i oznaczenia barwne opisujące przeznaczenie terenów, według § 4 uchwały.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§3

1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
   1) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
   2) obszarze planu – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu,
   3) terenie – część obszaru objętego planem wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczona symbolem terenu,
   4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą granice sytuowania zabudowy kubaturowej, paneli fotowoltaicznych oraz inwerterów.
2. Pojęcia użyte w uchwale, nie zdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach odrębnych.

§ 4

Ustalenia i określenia użyte w planie

W obszarze planu wydziela się liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, o następujących klasach przeznaczenia terenów:

1) PEF - teren elektrowni słonecznej,
2) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
3) RN -teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
4) ZN – teren zieleni naturalnej.

Rozdział 2
Ogólne Ustalenia planu

§ 5

Zasady dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

Nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określono w ustaleniach szczegółowych planu.

§ 6

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym zasad kształtowania krajobrazu

1. W granicach planu brak jest obszarów objętych prawnymi formami ochrony przyrody powołanymi na podstawie właściwych przepisów o ochronie przyrody.
2. W granicach planu zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
3. Projektowane zagospodarowanie terenu (PEF) nie może powodować przekroczeń obowiązujących standardów środowiskowych określonych w przepisach odrębnych oraz wywoływać konieczności ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania.
4. Obszar objęty planem położony jest w obrębie Jednolitej Części Wód Powierzchniowych (JCWP): Bug od granicy państwa do Wełnianki o kodzie PLRW200012267143159 i Jednolitej Części Wód Podziemnych (JCWPd) o kodzie GW2000121 oraz w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 Niecka Lubelska, dla których zasady ochrony oraz cele środowiskowe ustala aktualny Plan gospodarowania wodami dorzecza Wisły.
5. W celu ochrony ilościowej i jakościowej stanu wód podziemnych i powierzchniowych ustala się:
   1) nakaz eliminacji wszelkich źródeł zanieczyszczeń wód podziemnych i powierzchniowych,
   2) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami,
   3) zastosowanie rozwiązań w zakresie postępowania ze ściekami, gwarantujących bezpieczeństwo ekologiczne.
6. Obszar planu nie jest klasyfikowany pod względem akustycznym jako obszar chroniony przed hałasem, w rozumieniu przepisów odrębnych.
7. Ustala się gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami oraz utrzymania czystości i porządku w gminie.
8. Ustala się obowiązek zagospodarowania terenów w sposób zapewniający właściwe funkcjonowanie systemu drenaży na terenach sąsiednich, przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7

1. W granicach planu oraz w jego najbliższym sąsiedztwie od strony drogi powiatowej Nr 3522L znajduje się zabytkowy drzewostan stanowiący pozostałości dawnej alei i nasadzeń dawnego założenia dworsko – ogrodowego w Dyniskach (ID: PL.1.9.ZIPOZ.NID_N_06_EN.506249).
2. W granicach planu nie występują dobra kultury współczesnej.
3. W przypadku odkrycia przedmiotu w trakcie prowadzonych robót budowlanych lub ziemnych co do którego istnieje przepuszczenie, iż jest on zabytkiem, nakazuje się wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić o tym Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe — Wójta Gminy Ulhówek.

Rozdział 4

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8

W granicach planu nie wyznacza się obszaru przestrzeni publicznej w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 5

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

§ 9

1. Na obszarze objętym planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym i planie zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego.
2. Obszar objęty planem nie wymaga uzyskania zgody określonej w przepisach odrębnych na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Rozdział 6

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 10

1. Dla terenu objętego planem nie wyznacza się obowiązku scalania i wtórnego podziału nieruchomości.
2. Dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości objętych planem z uwzględnieniem następujących zasad i warunków:
   1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek - 1000 m^2,
   2) minimalna szerokości frontu działki - 20,0 m,
   3) kąt nachylenia granic działek do pasa drogowego powinien być zawarty w przedziale 80^0 – 110^0,
   4) warunki, o których mowa w pkt 1-3, nie dotyczą terenów komunikacji oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 11

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się, co następuje:
1) powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym (drogi powiatowe Nr 3522L i Nr 3514L – obie poza granicami opracowania) poprzez drogi wewnętrzne 1KR, 2KR (drogi gminne) ustalone w planie,
2) w przypadku wydzielania dróg wewnętrznych (poza drogami 1KR, 2KR), powinny one posiadać parame- try nie mniejsze niż określone w przepisach odrębnych, w tym dla dróg pożarowych,
3) ustala się lokalizację minimum 1 miejsca postojowego na czterech pracowników,
4) w granicach planu nie przewiduje się organizacji miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
5) realizację miejsc do parkowania dopuszcza się wyłącznie jako miejsca parkingowe naziemne wyznaczone w granicach terenu (PEF).

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:
1) dopuszcza się budowę nowych elementów infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
2) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
a) wody opadowe i roztopowe z terenów zielonych mogą być odprowadzane powierzchniowo w granicach własnej działki lub do dołów chłonnych,
b) wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
c) nakazuje się kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed spływem z nich wód opadowych i roztopowych na tereny działek sąsiednich,
3) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków sanitarnych - nie zachodzą przesłanki do ustaleń,
4) elektroenergetyka:
a) w granicach planu dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, remont i modernizację sieci i urządzeń systemu infrastruktury elektroenergetycznej (w tym kablowanie linii napowietrznych) w zakresie niezbędnym dla występujących potrzeb oraz niezawodnej pracy systemu elektroenergetycznego, w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem podstawowym terenów,
b) dopuszcza się położenie równolegle z liniami elektroenergetycznymi okablowania sterowania, automatyki i telekomunikacji,
c) dopuszcza się budowę podziemnych i nadziemnych urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych nN/SN, SN/WN, magazynów energii – zależnie od powstałych potrzeb, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
d) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci oraz zmiany ich przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
e) w przypadku napowietrznych oraz skablowanych podziemnych linii elektroenergetycznych obowiązują następujące pasy technologiczne, w których zakazuje się sytuowania instalacji fotowoltaicznych oraz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym:
   - dla linii napowietrznej SN 15 kV – pas 14,0 m (po 7,0 m od osi linii),
   - dla linii nN 0,4 kV – pas 7,0 m (po 3,5 m od osi linii),
   - dla linii kablowej SN 15 kV i nN – pas 1,4 m (po 0,7 m od osi linii),
5) zaopatrzenie w ciepło – nie zachodzą przesłanki do ustaleń,
6) zasady gospodarki odpadami stałymi – w ramach poszczególnych terenów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarowania odpadami oraz utrzymania czystości i porządku w gminie,
7) dopuszcza się budowę nowych urządzeń telekomunikacyjnych, sieci teleinformatycznych, linii i sieci radiowych wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz telekomunikacji.

Rozdział 8

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów § 12

Nie wyznacza się terenów wymagających ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

Rozdział 9

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§13

Dla terenu oznaczonego symbolem PEF, plan ustala:

1) przeznaczenie - teren elektrowni słonecznej (instalacja odnawialnych źródeł energii o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 500 kW, wykorzystujących wyłącznie energię promieniowania słonecznego do wytwarzania energii elektrycznej, magazyny energii, stacje transformatorowe, GPO – Główny Punkt Odbioru, itd.),
2) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania: urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia, dojazdy, zbiornik przeciwpożarowy, parking,
3) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
   a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
   b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 10%,
   c) maksymalna powierzchnia pokrycia panelami fotowoltaicznymi – 90%,
   d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie ustala się,
   e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1,
4) maksymalna wysokość budynków związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu – 6,0 m,
5) maksymalna wysokość urządzeń infrastruktury technicznej – nie ustala się,
6) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów budynków: dachy o dowolnej geometrii i dowolnym pokryciu,
7) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu (§11 ust. 1 pkt 3),
8) nieprzekraczalne linie zabudowy: wyznaczone na rysunku planu,
9) zasady obsługi komunikacyjnej terenu: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu (§11), 10) infrastruktura techniczna: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu (§11),

§14

Dla terenów oznaczonych symbolem 1RN, 2RN, 3RN, 4RN, plan ustala:

1) przeznaczenie - teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
2) zakaz lokalizacji zabudowy, z wyłączeniem lokalizacji sieci infrastruktury technicznej,

§15 Dla

terenu oznaczonego symbolem 1KR, 2KR, plan ustala:

1) przeznaczenie - teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
2)dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej,
3) szerokość zmienna – zgodnie z rysunkiem planu.

§16

Dla terenu oznaczonego symbolem 1ZN, plan ustala:

1) przeznaczenie - teren zieleni naturalnej,
2)minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 95%,
3)nakaz zachowania i ochrony starodrzewu stanowiącego pozostałości dawnej alei i nasadzeń dawnego założenia dworsko – ogrodowego w Dyniskach.
4)zakaz lokalizacji zabudowy.

Rozdział 10
Przepisy końcowe
§ 17

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla terenu PEF oraz w wysokości 1% dla pozostałych terenów.

§ 18

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ulhówek.

§ 19

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

Signature Not Verified

Dokument podpisany przez Sławomir Litkowiec
Data: 2025.08.19 09:17:13 CEST