

## UCHWAŁA NR ..... RADY GMINY BISZCZA

z dnia .....

### w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Biszcza, dla lokalizacji elektrowni słonecznej obręb geod. Biszcza

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023r. poz.40 z późn. zm.) oraz art. 27b ust. 1 pkt 1, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 997 z późn. zm.), Rada Gminy Biszcza, uchwała co następuje:

#### ROZDZIAŁ 1

#### Przedmiot i zakres ustaleń planu

##### §1

1. Rada Gminy Biszcza stwierdza, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Biszcza, uchwalonego Uchwałą Nr VI/13/2002 r. Rady Gminy Biszcza z dnia 20 grudnia 2002 r., zmienionego Uchwałą Nr XXVIII/157/2013 Rady Gminy Biszcza z dnia 27 września 2013 r. oraz Uchwałą Nr XLIII/335/2023 Rady Gminy Biszcza z dnia 8 grudnia 2023 r.
2. Uchwała się miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Biszcza dla lokalizacji elektrowni słonecznej w obrębie geod. Biszcza, zwany dalej „planem”.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
  - 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000, będący integralną częścią niniejszej uchwały;
  - 2) załącznik nr 2 - raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych, wraz z wykazem zgłoszonych uwag oraz sposobem ich rozstrzygnięcia,
  - 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania,
  - 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

##### §2

1. Oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowiące ustalenia to:
  - 1) granice obszaru objętego planem,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 3) przeznaczenie terenu, wg § 4 ust. 2 uchwały,
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - 5) strefa ochronna napowietrznej linii elektroenergetycznej E-110 kV, E-15 kV,
  - 6) wymiarowane odległości w metrach.
2. Pozostałe oznaczenia rysunku planu stanowią treść informacyjną.

##### §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 - należy przez to rozumieć część obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzieloną liniami rozgraniczającymi i opisaną odpowiednim numerem porządkowym oraz symbolem literowym,
  - 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą granice sytuowania zabudowy kubaturowej, paneli fotowoltaicznych oraz inwerterów na danym terenie,
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**

1. W obszarze planu wydziela się liniami rozgraniczającymi tereny i ustala się dla nich podstawowy sposób użytkowania oznaczając na rysunku planu numerami porządkowymi oraz następującymi symbolami literowymi:
  - 1) PEF - tereny elektrowni słonecznej,
  - 2) KDZ – teren drogi zbiorczej,
  - 3) KDD – tereny drogi dojazdowej.
2. Pozostałe oznaczenia stanowią treść informacyjną oraz ilustrują elementy zagospodarowania terenu poza obszarem planu i nie stanowią ustaleń niniejszego planu.

#### **Dział II**

### **USTALENIA OGÓLNE DLA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM**

#### **Rozdział 1**

##### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

#### **§5**

1. W granicach planu nie występują cechy elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji
2. Nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określono w ustaleniach szczegółowych planu.

#### **Rozdział 2**

##### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

#### **§6**

1. W granicach planu brak jest obszarów objętych prawnymi formami ochrony przyrody powołanymi na podstawie właściwych przepisów o ochronie przyrody.
2. Obszar objęty planem położony jest w obrębie jednolitych części wód powierzchniowych (JCWP): Żłota Nitka: PL RW200009228549 i jednolitych części wód podziemnych (JCWPd) - kod: PLGW2000120, dla których zasady ochrony oraz cele środowiskowe ustala aktualny Plan gospodarowania wodami dorzecza Wisły. Ustala się gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami oraz utrzymania czystości i porządku w gminie.
3. Na obszarze planu zakazuje się:
  - 1) realizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, jeżeli ich lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
  - 2) lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii,
  - 3) składowania odpadów.
4. 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.
5. W zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym nakazuje się utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Nakazuje się utrzymanie strefy ochronnej od ogniw fotowoltaicznych wytwarzających energię o mocy powyżej 500 kW, związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, w granicach terenu IPEF.
7. Obszar planu nie jest klasyfikowany pod względem akustycznym jako obszar chroniony przed hałasem w rozumieniu przepisów odrębnych.

### **Rozdział 3**

#### **Zasady kształtowania krajobrazu**

##### **§ 7**

1. W planie nie określa się ustaleń wynikających z audytu krajobrazowego dla województwa lubelskiego, ponieważ trwają prace przy jego opracowaniu i do czasu uchwalenia dokumentu przez Sejmik Województwa Lubelskiego nie wskazuje się krajobrazów priorytetowych.
2. Z uwagi na brak przesłanek nie określa się zasad kształtowania krajobrazu.

### **Rozdział 4**

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

##### **§ 8**

1. W granicach planu nie występują:
  - 1) tereny objęte prawnymi formami ochrony zabytków i obiektów na podstawie właściwych przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
  - 2) dobra kultury współczesnej.
2. Ustala się ochronę przypadkowo dokonanych odkryć obiektów i zabytków archeologicznych oraz zgłaszanie takich znalezisk do właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków lub wójta gminy.
3. W przypadku wyznaczenia na terenach objętych planem terenów znalezisk archeologicznych występujących punktowo lub tworzących strefy obserwacji archeologicznej stanowisk archeologicznych, ziemne roboty inwestycyjne w sąsiedztwie tych stanowisk należy wykonywać w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

### **Rozdział 5**

#### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

##### **§ 9**

W granicach planu, tereny przestrzeni publicznej to teren drogi zbiorczej (IKDZ) oraz teren drogi gminnej (IKDD), dla których obowiązują ustalenia szczegółowe niniejszej uchwały.

### **Rozdział 6**

#### **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**

##### **§ 10**

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 w trybie opracowania miejscowego planu uzyskania zgody określonej w przepisach odrębnych na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
3. Obszar planu położony jest w granicach obszaru i terenu górniczego „Księżpol” ustanowionego dla złoża gazu ziemnego „Księżpol”, utworzonego Decyzją Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych Leśnych, Koncesja Nr 7/2004 z dnia 30 kwietnia 2004 r., zmienioną Decyzją Ministra Ochrony Środowiska Nr DGKw-477-13/43267/12/BG z dnia 30 października 2012 r.) .

### **Rozdział 7**

#### **Zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

##### **§ 11**

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się, co następuje:

- 1) powiązanie obszaru objętego planem z układem zewnętrznym ustala się za pośrednictwem drogi gminnej 1KDD łączącej się z drogą powiatową Nr 2940L;
- 2) w przypadku wydzielania dróg wewnętrznych, powinny one posiadać parametry nie mniejsze niż określone w przepisach odrębnych, w tym dla dróg pożarowych,

- 3) na terenie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł (elektrownia słoneczna) należy zorganizować minimum 2 miejsca postojowe,
- 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 wyznaczone w granicach terenu (PEF).

## **§12**

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się, co następuje:

- 1) przy zagospodarowaniu obszaru objętego planem należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej (sieci gazowe gw80, sieci elektroenergetyczne WN/SN) poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości lokalizowania obiektów od tych sieci,
- 2) zachowuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę lub rozbiórkę, stosownie do planowanego zagospodarowania terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) zaopatrzenie w wodę - należy zapewnić zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe, w tym dopuszcza się budowę zbiorników przeciwpożarowych,
- 4) 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, w tym z parkingów, przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi, w przypadkach określonych przepisami odrębnymi, należy oczyścić do jakości wymaganej tymi przepisami;
  - c) nakazuje się kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed spływem z nich wód opadowych i roztopowych na tereny działek sąsiednich,
  - 5) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków sanitarnych - nie zachodzą przesłanki do ustaleń,
  - 6) elektroenergetyka:
    - a) zasilanie terenu (PEF) nastąpi z istniejących sieci SN oraz stacji elektroenergetycznych 15/0,4kV, poprzez przebudowę i rozbudowę istniejących systemów sieci i urządzeń w rejonie obsługi,
    - b) dopuszcza się budowę podziemnych i nadziemnych urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych SN/nN i stacji elektroenergetycznych WN/SN, magazynów energii – zależnie od powstałych potrzeb, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
    - c) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci oraz zmiany ich przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
    - d) 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 WN 110 kV – pas 22,0 m (po 11,0 m od osi linii),
      - dla linii napowietrznej SN 15 kV – pas 14,0 m (po 7,0 m od osi linii),
      - dla linii napowietrznej 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),
      - dla linii kablowej WN – pas 3,0 m (po 1,5 m od osi linii),
- 7) zaopatrzenie w ciepło – nie zachodzą przesłanki do ustaleń,
- 8) zasady gospodarki odpadami stałymi – w ramach poszczególnych terenów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarowania odpadami oraz utrzymania czystości i porządku w gminie,
- 9) 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**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

#### **§ 13**

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 - 2000 m<sup>2</sup>,
- 2) minimalna szerokości frontu działki - 50,0 m,
- 3) kąt nachylenia granic działek do pasa drogowego powinien być zawarty w przedziale 70<sup>0</sup> – 110<sup>0</sup>,
- 4) warunki, o których mowa w pkt 1-3, nie dotyczą terenów komunikacji oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

## **Rozdział 9**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

#### **§ 14**

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

## **Rozdział 10**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

#### **§ 15**

1. Lokalizacja budowli, mogących stanowić przeszkody lotnicze, podlega warunkom określonym w przepisach odrębnych.
2. Na obszarze planu nie występują tereny wymagające ustanowienia zakazu zabudowy.

## **DZIAŁ III**

### **Ustalenia szczegółowe**

#### **Rozdział 1**

### **Przeznaczenie terenu, parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**

#### **§ 16**

#### **1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1PEF, plan ustala:**

##### **1) przeznaczenie podstawowe: teren elektrowni słonecznej**

instalacja odnawialnych źródeł energii o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 500kW, wykorzystujących wyłącznie energię promieniowania słonecznego do wytwarzania energii elektrycznej,

##### **2) przeznaczenie dopuszczalne:**

- a) drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy,
- b) place techniczne, parkingi,
- c) zbiorniki przeciwpożarowe,
- d) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej (w tym kontenerowe stacje transformatorowe, stacje elektroenergetyczne SN/WN oraz SN/nN, magazyny energii),

##### **3) zasady zagospodarowania terenu:**

- a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 70%,
- b) nadziemna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w granicach działki budowlanej:
  - minimalna – nie ustala się,
  - maksymalna – 0,3,
- d) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%,
- e) maksymalna wysokość zabudowy - 6,0 m (bez ograniczenia wysokości nadziemnych urządzeń infrastruktury technicznej),
- f) maksymalna wysokość wolnostojących konstrukcji wsporczych ogniw fotowoltaicznych – 5,0 m,
- f') kąt nachylenia paneli fotowoltaicznych umieszczonych na konstrukcjach wsporczych w przedziale 15°-35°,
- g) maksymalna liczba kondygnacji zabudowy – jedna kondygnacja,
- h) geometria dachów – maksymalne nachylenie połaci dachowych - 35°, nie ustala się kształtu dachów,
- i) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie rysunkiem planu,
- j) obsługa komunikacyjna - zgodnie z §11 niniejszej uchwały,
- j) ustalenia wymagań dotyczących miejsc do parkowania - zgodnie z §11 niniejszej uchwały,
- k) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną - zgodnie z §12 niniejszej uchwały,

#### **§ 17**

**1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KDZ plan ustala:**

**1) przeznaczenie podstawowe: tereny drogi zbiorczej,**

**2) zasady, warunki i wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- minimalna szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu,
- elementy zagospodarowania pasa drogowego (w liniach rozgraniczających) zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

#### **§ 18**

**1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KDD plan ustala:**

**1) przeznaczenie podstawowe: tereny drogi dojazdowej,**

**2) zasady, warunki i wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- minimalna szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu,
- elementy zagospodarowania pasa drogowego (w liniach rozgraniczających) zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

### **DZIAŁ IV**

#### **Postanowienia końcowe**

#### **§ 19**

Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%, na podstawie której określa się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

#### **§ 20**

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

#### **§ 21**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Biszczka.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....  
Rady Gminy Biszczka z dnia .....

**Raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych,  
wraz z wykazem zgłoszonych uwag i sposobem ich rozstrzygnięcia**

Raport zostanie opracowany po zakończeniu konsultacji społecznych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....  
Rady Gminy Biszczka z dnia .....

**Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej  
zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Biszczka,  
należących do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) Rada Gminy Biszczka ustala, co następuje:

**§ 1.**

Realizacja zadań z zakresu infrastruktury technicznej, w tym budowy dróg, kanalizacji, wodociągów, ciągów pieszych, pociąga za sobą wydatki z budżetu gminy w zakresie realizacji zadań własnych.

**§ 2.**

Źródłami finansowania inwestycji w zależności od potrzeb mogą być: środki Unii Europejskiej, kredyty bankowe, emisje obligacji i środki prywatne. Zakłada się, że koszty realizacji inwestycji ponoszone będą etapowo.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....  
Rady Gminy Biszczka z dnia .....

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**