



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

---

Lublin, dnia 10 lipca 2024 r.

Poz. 3701

### UCHWAŁA NR III/21/24 RADY GMINY ŻÓŁKIEWKA

z dnia 12 czerwca 2024 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żółkiewka dla terenów lokalizacji odnawialnych źródeł energii w granicach obrębu Wola Żółkiewska**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz Uchwały Nr LI/336/23 Rady Gminy Żółkiewka z dnia 11 lipca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żółkiewka dla terenów lokalizacji odnawialnych źródeł energii w granicach obrębu Wola Żółkiewska, Rada Gminy uchwala co następuje:

**§ 1.** Po stwierdzeniu, iż projekt „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żółkiewka dla terenów lokalizacji odnawialnych źródeł energii w granicach obrębu Wola Żółkiewska” nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żółkiewka”, przyjętego uchwałą Nr LVIII/366/23 Rady Gminy Żółkiewka z dnia 29 grudnia 2023 r., uchwala się „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Żółkiewka dla terenów lokalizacji odnawialnych źródeł energii w granicach obrębu Wola Żółkiewska” w granicach wskazanych na załączniku graficznym Nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Treść uchwały zawarta jest w rozdziałach:

Rozdział 1: Przepisy ogólne dotyczące regulacji dla obszarów objętych planem oraz zakresu obowiązywania rysunku planu.

Rozdział 2: Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

Rozdział 3: Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

Rozdział 4: Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

Rozdział 5: Zasady kształtowania krajobrazu.

Rozdział 6: Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

Rozdział 7: Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Rozdział 8: Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

Rozdział 9: 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.

Rozdział 10: Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

Rozdział 11: Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

Rozdział 12:Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Rozdział 13: Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 14:Zasady lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Rozdział 15: Stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, określoną w stosunku procentowym od wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 16:Przepisy końcowe.

### **Rozdział 1.**

#### **Przepisy ogólne dotyczące regulacji dla obszarów objętych planem oraz zakresu obowiązywania rysunku planu**

§ 3. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowią:

- 1) ustalenia planu będące treścią niniejszej uchwały;
  - 2) rysunek planu wykonany na kopii mapy zasadniczej w postaci rastrowej w skali 1:1000, będący integralną częścią uchwały.
2. Plan obejmuje obszary o łącznej powierzchni 31,0635 ha.

§ 4. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) Załącznik Nr 1 stanowiący rysunek planu;
- 2) Załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 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, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) Załącznik Nr 4 – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne w formacie pliku GML.

§ 5. 1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) PE – tereny produkcji energii;
- 2) IE – teren elektroenergetyki;
- 3) RNR – tereny gruntów ornych oraz upraw.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) klasa przeznaczenia terenów, symbol wraz z numeracją wyróżniające je spośród innych terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 4) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN;
- 5) obszar występowania zbiornika GZWP Nr 406 Niecka Lubelska;
- 6) elementy wymiarowania rysunku.

3. Oznaczenia graficzne na rysunkach planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny.

§ 6. 1. Ilekroć w treści uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Żółkiewka w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żółkiewka dla terenów lokalizacji odnawialnych źródeł energii w granicach obrębu Wola Żółkiewska;

- 2) planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu, przedstawiony na urzędowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 w postaci rastrowej, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
- 4) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonej w miejscowym planie klasie przeznaczenia wraz z symbolem i numeracją wyróżniającą go spośród innych terenów, ograniczony linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie stanowiące granice dla usytuowania elementów elewacji budynków lub ich części, bez jej przekraczania, linia zabudowy nie dotyczy m.in: obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji zlokalizowanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a także ratyfikowane umowy międzynarodowe, których Rzeczpospolita Polska jest członkiem oraz prawo Unii Europejskiej obowiązujące w regulowanej dziedzinie, ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych, normy branżowe, a także inne obowiązujące akty prawa miejscowego;
- 8) przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć określone dla danego terenu przeznaczenie składające się z jednej klasy z dozwolonych poziomów;
- 9) inwestycje uciążliwe - należy przez to rozumieć inwestycje zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz inwestycje zaliczane do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 10) uciążliwości - należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska, w tym zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego terenu, a zwłaszcza hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenie wody, gleby i powietrza (w tym uciążliwe zapachy) ograniczone w oparciu o przepisy odrębne;
- 11) uzupełnianiu zainwestowania terenu - należy przez to rozumieć budowę nowego obiektu budowlanego na działce częściowo zabudowanej;
- 12) pasie technologicznym – należy przez to rozumieć obszar o określonej szerokości po obu stronach od osi linii elektroenergetycznych, określony wyłącznie względem rodzaju linii elektroenergetycznych, służący zapewnieniu bezpieczeństwa użytkowania i eksploatacji tych linii oraz ochronie przed ich ewentualnym uciążliwym oddziaływaniem, w którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, a w którym dopuszcza się prowadzenie prac związanych z budową, przebudową, modernizacją oraz prawidłową eksploatacją i konserwacją linii;
- 13) adaptacji – należy przez to rozumieć utrzymanie stanu istniejącego lub przystosowanie, dostosowanie, dopasowanie istniejącego zagospodarowania do funkcji z zakresu przeznaczenia terenu lub przeznaczenia uzupełniającego;
- 14) modernizacji – należy przez to rozumieć unowocześnienie i poprawę stanu technicznego obiektów budowlanych.

2. Pojęcia, których znaczenie definiują odrębne powszechnie obowiązujące akty prawne, a zostały użyte w niniejszym planie, interpretować należy zgodnie z ich znaczeniem określonym w tych aktach.

## **Rozdział 2.**

### **Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**

§ 7. 1. Tereny objęte planem, oznaczone symbolami PE przeznacza się pod tereny produkcji energii, dla których ustala się:

- 1) lokalizację elektrowni słonecznych, instalacji do produkcji wodoru jako urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, z zastrzeżeniem §13 ust. 1;
- 2) wykluczenie lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni;
- 3) dopuszczenie lokalizacji Głównego Punktu Odbioru (GPO), magazynów energii, innych urządzeń i instalacji towarzyszących służących m.in. produkcji, magazynowaniu, przesyłowi energii, budynków technicznych, urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi terenu jako lokalnych systemów uzbrojenia, dojazdów, miejsc do parkowania, innych elementów związanych z obsługą elektrowni słonecznych i instalacji do produkcji wodoru;
- 4) zakaz lokalizacji zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, o których mowa w przepisach odrębnych.

2. Teren objęty planem, oznaczony symbolem IE przeznaczają się pod teren elektroenergetyki, dla którego ustala się:

- 1) lokalizację głównego punktu odbioru, w tym stację transformatorowo-rozdzielczą wraz z budynkami, obiektami i urządzeniami towarzyszącymi i liniami elektroenergetycznymi;
- 2) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i obiektów budowlanych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną do obsługi stacji transformatorowo-rozdzielczej.

3. Teren objęty planem, oznaczony symbolem RNR przeznaczają się pod teren gruntów ornych oraz upraw, dla którego ustala się:

- 1) użytkowanie rolnicze;
- 2) zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej jako obiektów liniowych.

### **Rozdział 3.**

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

§ 8. Ustala się ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego:

- 1) zakaz wprowadzania funkcji i zagospodarowania terenów innych niż określone w niniejszym planie;
- 2) lokalizowanie budynków z uwzględnieniem linii zabudowy określonych na rysunku planu;
- 3) lokalizowanie obiektów budowlanych nie będących budynkami w odległościach od dróg nie mniejszych niż wynikające z odrębnych przepisów;
- 4) z uwagi na charakter przeznaczenia terenów nie ustala się rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenów dla osób ze szczególnymi potrzebami;
- 5) adaptację istniejących obiektów budowlanych w ich istniejących parametrach i gabarytach i z obecną funkcją, z możliwością rozbudowy, wymiany, remontów oraz dopuszczeniem uzupełnienia zainwestowania terenu;
- 6) rozbudowę, przebudowę, adaptację istniejących obiektów budowlanych, o których mowa w pkt 5, przy zachowaniu ich parametrów i gabarytów jak dla nowoprojektowanych obiektów budowlanych określonych w §13 względem danego terenu, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) zastosowanie w istniejących obiektach budowlanych, w których wskaźniki, parametry i gabaryty przekraczają ustalone planem wskaźniki i gabaryty dla obiektów budowlanych nowoprojektowanych, możliwości dopuszczenia w przypadku robót budowlanych zachowania tych wskaźników i parametrów;
- 8) możliwość wydzielania działek budowlanych z poszanowaniem linii rozgraniczających terenów;
- 9) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w odległości 1,5 m od granicy z działką sąsiednią lub przy granicy działki budowlanej, z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych;
- 10) dopuszczenie w granicach planu przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, wynikających z uzasadnionych rozwiązań projektowych oraz rozbudowy lokalnych systemów uzbrojenia terenów, w tym sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, telekomunikacyjnej oraz elektroenergetycznej, łącznie ze stacjami transformatorowymi, a także wyznaczonymi i urządzonymi dojazdami i dojazdami do działek.



## **Rozdział 4.**

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

**§ 9. 1.** Ustala się zasady ochrony środowiska:

- 1) lokalizacja przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z zachowaniem przepisów odrębnych i ustaleń niniejszej uchwały,
- 2) tereny objęte planem nie wymagają ochrony przed hałasem - nie ustala się dla nich dopuszczalnych poziomów hałasu;
- 3) obowiązek zagospodarowania terenów w sposób niepowodujący przekroczeń norm hałasu w terenach sąsiednich, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 4) istniejące i projektowane zagospodarowanie terenów w zakresie emisji wibracji, zanieczyszczenia powietrza, substancji zapachowych, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego nie może powodować przekroczeń obowiązujących standardów środowiskowych określonych w przepisach odrębnych oraz wywoływać konieczności ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania;
- 5) odprowadzanie ścieków w sposób niepowodujący zagrożenia dla jakości wód podziemnych;
- 6) obszary objęte planem znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Lublin), na obszarze którego ustala się nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, dotyczące ochrony wód podziemnych; jednocześnie ustala się konieczność należytego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem zgodnie z ustaleniami, o których mowa w pkt 8;
- 7) realizacja zagospodarowania związanego z prowadzeniem gospodarki rolnej, w szczególności służąca gromadzeniu oraz przechowywaniu środków ochrony roślin, nawozów mineralnych i organicznych, wymaga zgodnie z przepisami odrębnymi; wymagane jest zastosowanie rozwiązań uniemożliwiających przenikanie zanieczyszczeń, w tym nieoczyszczonych ścieków i odpadów technologicznych do wód, gleby i ziemi;
- 8) obowiązuje zabezpieczenie przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu, odwodnienie placu i odprowadzenie ścieków i wód skażonych na warunkach określonych w przepisach odrębnych i niniejszej uchwale.

2. Obszary objęte planem znajdują się poza formami ochrony przyrody objętymi ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych.

## **Rozdział 5.**

### **Zasady kształtowania krajobrazu**

**§ 10. 1.** Ustala się zasady kształtowania krajobrazu poprzez uwzględnienie określonych zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów zawartych w §13.

2. Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym, który dla województwa lubelskiego nie został sporządzony.

## **Rozdział 6.**

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

**§ 11. 1.** Na obszarach objętych planem miejscowym nie występują tereny i obiekty objęte ochroną konserwatorską na mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, tereny krajobrazów kulturowych wymagających ochrony przed przekształceniem, tereny i obiekty objęte ochroną, jako dobra kultury współczesnej, ani tereny objęte ochroną archeologiczną, w związku z czym nie wprowadza się ustaleń.

2. Obowiązuje ochrona przypadkowych znalezisk archeologicznych, zabezpieczenie znaleziska i miejsca jego odkrycia oraz bezzwłoczne powiadomienie o odkryciu właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków lub wójta gminy, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

## Rozdział 7.

### Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 12. Na obszarach objętych planem miejscowym nie występują obszary przestrzeni publicznych wskazane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – nie ustala się zasad kształtowania obszarów przestrzeni publicznej.

## Rozdział 8.

### Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 13. 1. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów produkcji energii oznaczonych symbolami **1PE**, **2PE**:

- 1) lokalizowanie, z zastrzeżeniem pkt 2, urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej do 60MW, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) lokalizowanie instalacji do produkcji wodoru wyłącznie w terenie oznaczonym symbolem 2PE;
- 3) wskaźniki zagospodarowania:
  - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,00001,
  - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 0,8,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10%,
  - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy 80%;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy 7,0 m; nie ogranicza się wysokości nadziemnych urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) geometria dachów: płaskie, jednospadowe, dwuspadowe o połaciach nachylonych pod kątem do 15°, bez określania minimalnego kąta nachylenia;
- 5) linie zabudowy nieprzekraczalne dla terenów oznaczonych symbolami:
  - a) 1PE – odpowiednio po 8,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującego z pasem drogowym drogi powiatowej i drogi wewnętrznej,
  - b) 2PE - 8,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującego z pasem drogowym drogi powiatowej;
- 6) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup> z zastrzeżeniem, iż powierzchnia ta nie dotyczy wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących;
- 7) w zakresie ustalonych wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia zawarte w §17 ust. 3;
- 8) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §18 niniejszej uchwały;
- 9) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z:
  - a) położenia terenów w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych,
  - b) wskazanych rysunkiem planu pasów technologicznych istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN, z zastrzeżeniem ustaleń §16 pkt 2;
- 10) obsługę komunikacyjną terenów oznaczonych symbolami:
  - a) 1PE z drogi powiatowej (oznaczonej symbolem KDP 3103L (L) poza granicami obszaru objętego planem) i drogi wewnętrznej (oznaczonej symbolem KDW - poza granicami obszaru objętego planem),
  - b) 2PE z drogi powiatowej (oznaczonej symbolem KDP 3103L (L) - poza granicami obszaru objętego planem).

2. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu elektroenergetyki oznaczonego symbolem **11E**:

- 1) wskaźniki zagospodarowania:
  - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,00001,
  - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 0,6,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni do powierzchni działki budowlanej 10%,
  - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej 60%;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy 6,0 m; nie ogranicza się wysokości nadziemnych urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) geometria dachów: płaskie, jednospadowe, dwuspadowe o połaciach nachylonych pod kątem do 45°, bez określania minimalnego kąta nachylenia;
- 3) linia zabudowy nieprzekraczalna – nie ustala się;
- 4) w zakresie ustalonych wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia zawarte w §17 ust. 3;
- 5) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §18 niniejszej uchwały;
- 6) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia terenu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych oraz w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych;
- 7) obsługę komunikacyjną terenu z drogi z drogi powiatowej (oznaczonej symbolem KDP 3103L (L) poza granicami opracowania planu).

3. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów gruntów ornych oraz upraw oznaczonych symbolami **1RNR, 1RNR**:

- 1) dopuszczenie zmiany układu terenów użytkowania rolniczego, rowów i innych cieków wodnych oraz ciągów komunikacyjnych, stosownie do potrzeb gospodarki rolnej;
- 2) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
- 3) dla dopuszczonej §7 ust.4 pkt 3 lokalizacji urządzeń obowiązują maksymalne wskaźniki zagospodarowania i parametry zabudowy jak dla obiektów niewymagających pozwolenia na budowę, wynikające z przepisów odrębnych, przy czym w przypadku braku ich określenia ustala się uzupełniające wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
  - a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 90% powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) nie występuje potrzeba określania minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 5) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z:
  - a) położenia terenów w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych,
  - b) wskazanych rysunkiem planu pasów technologicznych istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN, z zastrzeżeniem ustaleń §16 pkt 2.

### **Rozdział 9.**

#### **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**

§ 14.1. W granicach obszarów objętych planem, nie występują tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego, nie ma ustanowionych obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych, nie występują ustanowione tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów i ze względu na brak takich uwarunkowań nie określa się granic i sposobów ich zagospodarowania.

2. Obszary objęte planem znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 406, który podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych i ustaleń niniejszej uchwały.

### **Rozdział 10.**

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

§ 15.1. W granicach obszarów objętych planem nie określa się granic terenów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

2. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów objętych planem zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 11.**

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

§ 16. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- 1) nakaz przestrzegania ograniczeń w zagospodarowaniu terenów i kształtowaniu zabudowy położonej w sąsiedztwie urządzeń infrastruktury technicznej związanych z zachowaniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci, zgodnie z obowiązującymi wymaganiami wynikającymi z przepisów odrębnych usytuowania danej sieci, w tym nakaz zachowania bezpiecznego odstępu od urządzeń elektroenergetycznych przy lokalizacji zabudowy (w tym elektrowni słonecznych) i zakaz nasadzeń drzew wysokich wzdłuż linii elektroenergetycznych:
  - a) dla linii napowietrznych średniego napięcia pas technologiczny o szerokości 14,0 m (po 7,0 m na każdą stronę od osi linii),
  - b) dla linii kablowej średniego napięcia, linii kablowych, złączy niskiego napięcia pas technologiczny o szerokości 1,4 m (po 0,7 m od osi linii na obie strony),
  - c) dla linii kablowych WN pas technologiczny o szerokości 3,0 m (po 1,5 m od osi linii na obie strony);
- 2) w przypadku likwidacji lub przebudowy napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia na kablowe, ulegają likwidacji ograniczenia ustalone w pasie technologicznym;
- 3) zakaz podejmowania wszelkich działań mogących zagrozić bezpieczeństwu ludzi, trwałości linii elektroenergetycznych lub mogących uniemożliwić ich konserwację w czasie eksploatacji;
- 4) w zakresie ochrony przeciwpożarowej obowiązek zachowania warunków zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 12.**

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

§ 17.1. Obsługę komunikacyjną obszarów objętych planem, w tym w zakresie połączeń z istniejącym układem drogowym lokalnym i ponadlokalnym zapewnia droga publiczna w kategorii powiatowej, zlokalizowana poza granicami obszarów objętych planem.

2. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji terenów objętych planem poprzez :

- 1) możliwość rozbudowy układu komunikacyjnego w granicach planu o dojścia, dojazdy i drogi wewnętrzne pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych;
- 2) realizację wewnętrznego układu komunikacyjnego, w tym dróg wewnętrznych, dojeżdż, dojazdów nie wskazanych rysunkiem planu, przy zachowaniu parametrów spełniających wymagania dojazdów do działek budowlanych oraz parametrów spełniających wymagania dróg pożarowych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

3. Nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych realizowanych w formie wydzielonego na działce budowlanej miejsca do parkowania, w liczbie co najmniej 1 stanowiska na 2 zatrudnionych; z uwagi na charakter przeznaczenia terenu nie wyznacza się stanowisk dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

4. W granicach obszarów objętych planem nie wyznacza się przebiegu dróg rowerowych.

**§ 18. 1.** Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie:

- 1) zaopatrzenia w wodę:
  - a) przy budowie i rozbudowie sieci wodociągowej należy uwzględnić wymogi dotyczące przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w szczególności lokalizację hydrantów przeciwpożarowych, dopuszcza się budowę zbiorników przeciwpożarowych;
  - b) zapewnienie możliwości konserwacji, modernizacji, wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń;
- 2) odprowadzania i oczyszczania ścieków komunalnych i przemysłowych – nie ustala się;
- 3) odprowadzenia wód opadowych na tereny nieutwardzone stanowiące naturalny odbiornik wód opadowych;
- 4) zaopatrzenia w elektroenergetykę poprzez:
  - a) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i rozbudowywanych systemów sieci elektroenergetycznych wysokiego, średniego i niskiego napięcia,
  - b) dopuszczenie budowy nowych odcinków i rozbudowy istniejących odcinków sieci wysokiego, średniego i niskiego napięcia oraz związanych z nimi podziemnych i nadziemnych urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych SN/nN (których realizację dopuszcza się w odległości 1,5 m od działki sąsiedniej przy zachowaniu przepisów odrębnych), a także dopuszczenie możliwości ich konserwacji, modernizacji i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń na zasadach określonych niniejszą uchwałą;
- 5) gospodarki odpadami poprzez jej prowadzenie zgodnie z przepisami odrębnymi i obowiązującym gminnym programem gospodarowania odpadami;
- 6) telekomunikacji poprzez dopuszczenie budowy i rozbudowy sieci i urządzeń telekomunikacyjnych w układzie przewodowym i bezprzewodowym przy zachowaniu warunków zgodnie z przepisami odrębnymi jako inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 7) energetyki cieplnej – nie ustala się;
- 8) energetyki gazowej – nie ustala się;
- 9) sieci systemu melioracji wodnej:
  - a) zachowanie istniejącego systemu melioracji wodnej, a w przypadku konieczności jego naruszenia lub powstania kolizji z planowanymi inwestycjami, należy zastosować rozwiązania zastępcze z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
  - b) dopuszczenie realizacji nowych elementów systemów melioracji wodnej, w zależności od potrzeb, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Na obszarach objętych planem dopuszcza się przebudowę sieci infrastruktury technicznej oraz budowę nowych urządzeń infrastruktury technicznej innych niż wymienione w ust. 1 m. in. instalacji alarmowych w sposób, który nie wykluczy możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem.

3. Przy zagospodarowaniu obszarów objętych planem należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej (w tym nie wskazanej na rysunku planu), poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości lokalizowania obiektów od tych sieci; w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej dopuszcza się ich przebudowę, zmianę trasy lub lokalizacji, stosownie do planowanego zagospodarowania terenu.

### **Rozdział 13.**

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

§ 19. Na obszarach objętych planem ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, w tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, za wyjątkiem zaplecza placu budowy.

### **Rozdział 14.**

#### **Zasady lokalizacji inwestycji celu publicznego**

§ 20. W granicach obszarów objętych planem zezwala się na realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych i niniejszej uchwale, jako cele publiczne o znaczeniu lokalnym.

### **Rozdział 15.**

#### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, określoną w stosunku procentowym od wzrostu wartości nieruchomości**

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

- 1) 30% - dla terenów oznaczonych symbolami PE i IE;
- 2) 0,1% - dla pozostałych terenów.

### **Rozdział 16.**

#### **Przepisy końcowe**

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żółkiewka.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Marian Kania**



### MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻÓŁKIEWKA DLA TERENÓW LOKALIZACJI ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII W GRANICACH OBRĘBU WOLA ŻÓŁKIEWSKA

Załącznik Nr 1  
do Uchwały Nr III/21/24  
Rady Gminy Żółkiewka  
z dnia 12 czerwca 2024 roku

Skala 1:1000  
1cm=10 m  
0 10 20 30 40 50 m

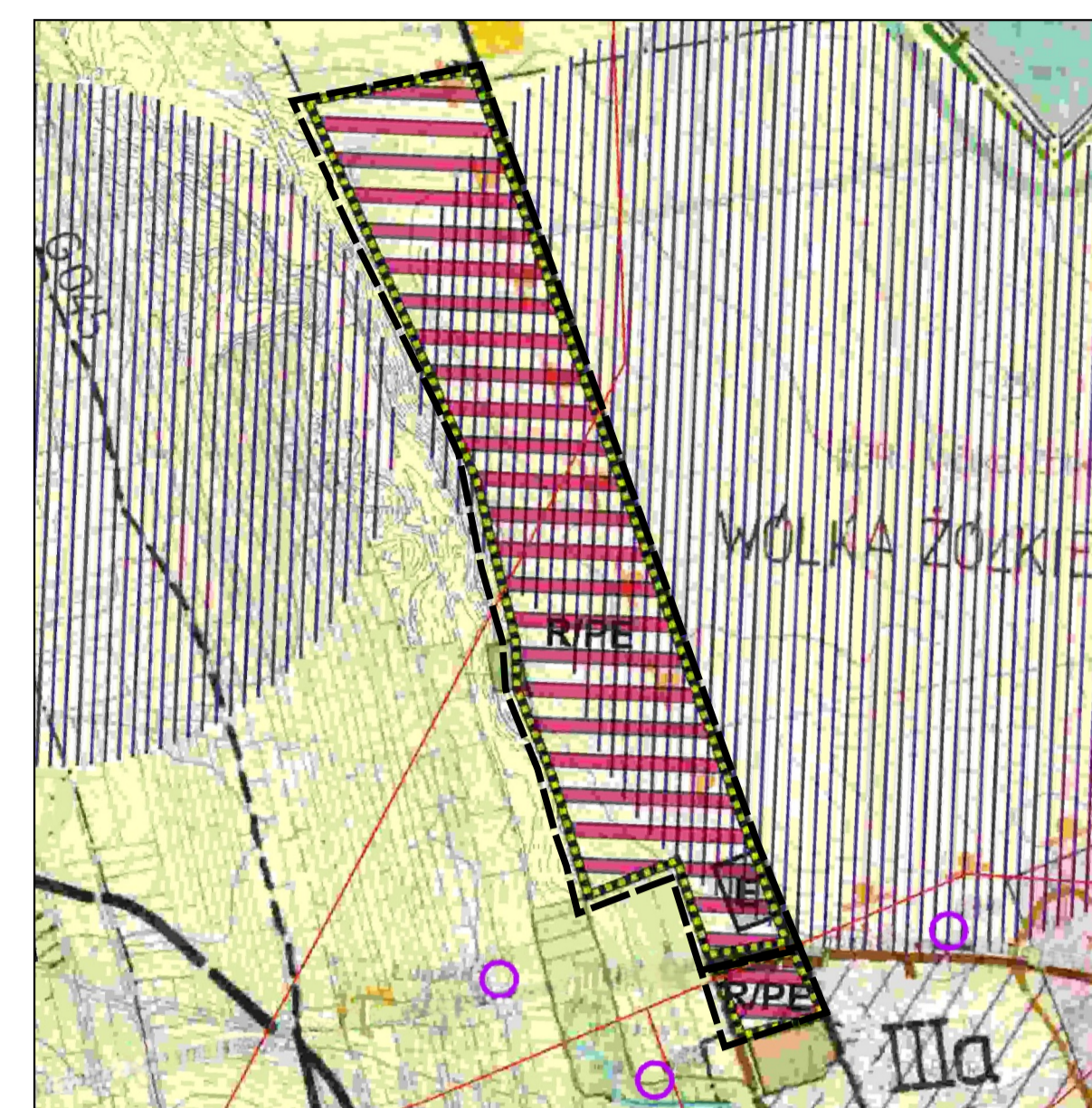
Układ współrzędnych: PUWG 2000 sfera 8 (EPSG:2179)  
Plan miejscowy wykonano na kopii mapy zasadniczej w postaci  
rastrowej w skali 1:1000 pochodzącej z Wydziału Geodezji  
Starostwa Powiatowego w Kraśnymstawie  
Data wykonania: 05.12.2023 rok  
Nr licencji GG 6642.1181.2023\_0606\_CL1

#### LEGENDA

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- linia zabudowy nieprzekraczalna
- pas techniczny linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN
- tereny produkcji energii
- teren elektroenergetyki
- tereny gruntów ornych oraz upraw
- obszar występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 (Niecka Lubelska)
- elementy wymiarowania rysunku
- oś linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN (oznaczenie informacyjne)
- droga wewnętrzna poza granicami obszaru objętego planem (oznaczenie informacyjne)
- droga powiatowa poza granicami obszaru objętego planem (oznaczenie informacyjne)

#### WYRYS ZE STUDIUM UMARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻÓŁKIEWKA PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR LVIII/366/23 RADY GMINY ŻÓŁKIEWKA Z DNIA 29 GRUDNIA 2023 ROKU

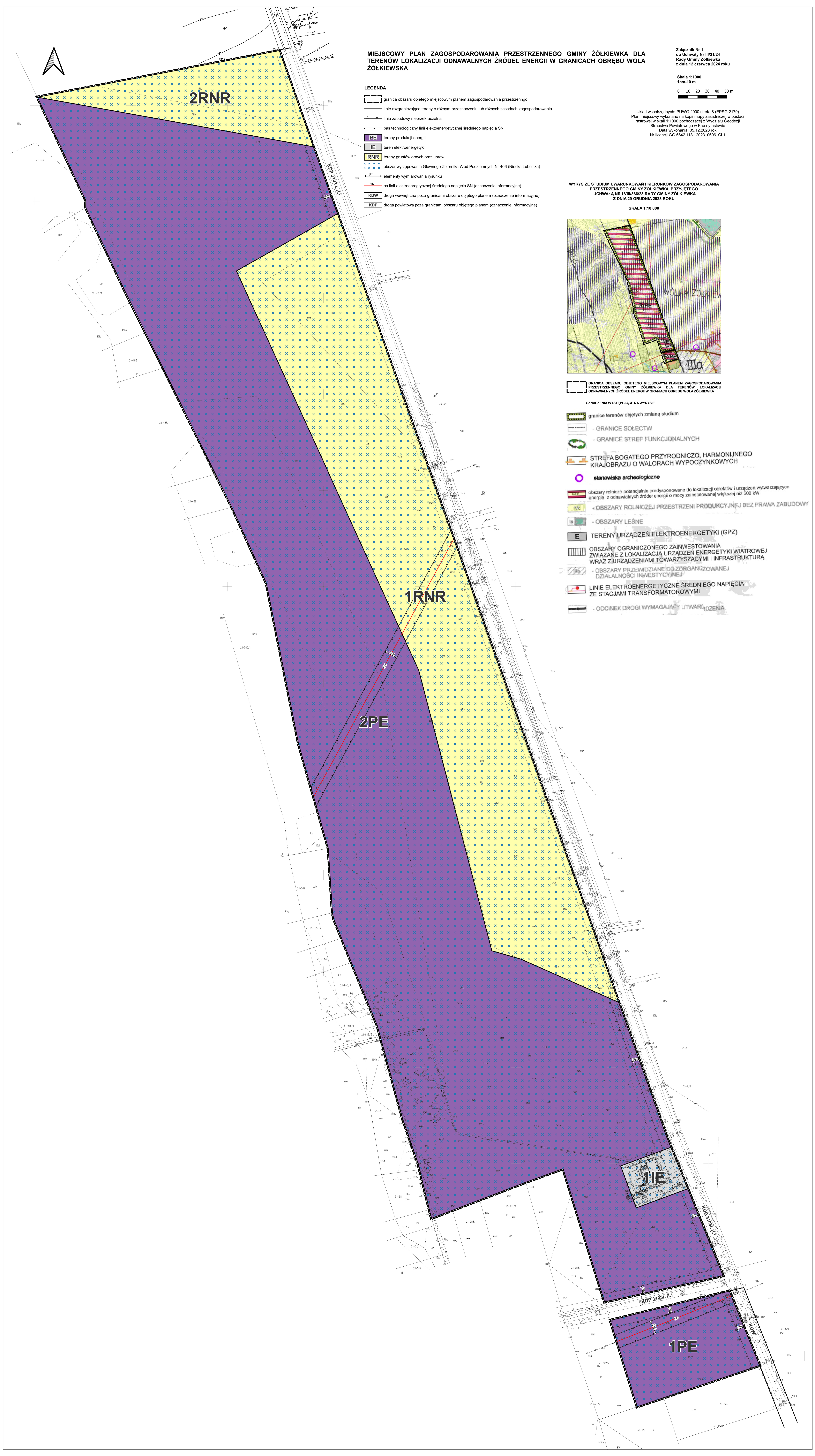
SKALA 1:10 000



#### GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSKOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻÓŁKIEWKA DLA TERENÓW LOKALIZACJI ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII W GRANICACH OBRĘBU WOLA ŻÓŁKIEWSKA

##### OZNACZENIA WYSTĘPUJĄCE NA WYRYSIE

- granice terenów objętych zmianą studium
- GRANICE SOŁECTW
- GRANICE STREF FUNKCYJONALNYCH
- STREFA BOGATEGO PRZYRODNICZO, HARMONIJNEGO KRAJOBRAZU O WALORACH WYPOCZYNKOWYCH
- stanowiska archeologiczne
- obszary rolnicze potencjalnie predysponowane do lokalizacji obiektów i urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW
- IVc - OBSZARY ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ BEZ PRAWA ZABUDOWY
- Ia - OBSZARY LEŚNE
- E TERENY URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYKI (GPZ)
- OBSZARY OGRANICZONEGO ZAINWESTOWANIA ZWIĄZANE Z LOKALIZACJĄ URZĄDZEŃ ENERGETYKI WIATROWEJ WRAZ Z URZĄDZENIAMI TOWARZYSZĄCYMI I INFRASTRUKTURĄ
- OBSZARY PRZEZWIĘDZIANE DO ZORGANIZOWANEJ DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ
- LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA ZE STACJAMI TRANSFORMATOROWYMI
- ODCINEK DROGI WYMAGAJĄCY LUTWARCZENIA





Załącznik Nr 2 do uchwały Nr III/21/24

Rady Gminy Żółkiewka

z dnia 12 czerwca 2024 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE  
RADY GMINY ŻÓŁKIEWKA**

**o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żółkiewka dla terenów lokalizacji odnawialnych źródeł energii w granicach obrębu Wola Żółkiewska**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 66 ust. 2 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) Rada Gminy Żółkiewka stwierdza, że w okresie wyłożenia projektu dokumentu do publicznego wglądu oraz w okresie 14 dni po jego wyłożeniu, przewidzianym na składanie uwag, do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żółkiewka dla terenów lokalizacji odnawialnych źródeł energii w granicach obrębu Wola Żółkiewska oraz prognozy oddziaływania na środowisko nie wpłynęła żadna uwaga, w związku z czym nie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag.

Przewodniczący Rady Gminy

**Marian Kania**



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr III/21/24  
Rady Gminy Żółkiewka  
z dnia 12 czerwca 2024 r.

**Rozstrzygnięcie**  
**o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,**  
**które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie**  
**z przepisami o finansach publicznych**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Żółkiewka dla terenów lokalizacji odnawialnych źródeł energii w granicach obrębu Wola Żółkiewska w granicach obszarów objętych planem nie powoduje konieczności realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Przewodniczący Rady Gminy

**Marian Kania**

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr III/21/24

Rady Gminy Żółkiewka

z dnia 12 czerwca 2024 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**