

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. Organ, do którego jest składane pismo

Nazwa

Burmistrz Ostrowa Lubelskiego



2. Rodzaj pisma¹⁾

☐ 2.1. wniosek do projektu aktu

☐ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu²⁾

☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu³⁾

☒ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu³⁾

3. Rodzaj aktu planowania przestrzennego¹⁾

☐ 3.1. plan ogólny gminy

☒ 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji

☐ 3.3. uchwała ustalająca zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane

☐ 3.4. audyt krajobrazowy

☐ 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

4. Dane składającego pismo⁴⁾

Imię i nazwisko lub nazwa: **Grand Solar 9 Sp. z o. o.**

NIP: 5252744139

Kraj: **Polska** Województwo: **Mazowieckie**

Powiat: **m. st. Warszawa** Gmina: **m. st. Warszawa**

Ulica: **Prosta** Nr domu: **67** Nr lokalu: **-**

Miejscowość: **m. st. Warszawa** Kod pocztowy: **00-838**

E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail): **anna.suchodolska@wento.eu**

Nr tel. (nieobowiązkowo): **882 908 905**

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾

4.1. Czy składający pismo jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem lub uwagą?

☐ tak ☒ nie **JEST DZIERŻAWCĄ**

5. Adres do korespondencji składającego pismo⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

Kraj....., Województwo.....,
Powiat....., Gmina.....,
Ulica....., Nr domu....., Nr lokalu.....,
Miejscowość....., Kod pocztowy.....

6. Dane pełnomocnika⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

☐ pełnomocnik ☐ pełnomocnik do doręczeń

Imię i nazwisko lub nazwa,
Kraj....., Województwo.....,
Powiat....., Gmina.....,
Ulica....., Nr domu....., Nr lokalu.....,
Miejscowość....., Kod pocztowy.....,
E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail).....
Nr tel. (nieobowiązkowo).....
Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych.....

7. Treść pisma

7.1. Treść⁶⁾

Na podstawie art. 37ea ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), zwanej dalej „ustawą”, zwracam się z prośbą o podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla terenów elektrowni słonecznej zlokalizowanej w obrębie geodezyjnym Ostrów Lubelski-Rolny, obejmującego obszar wskazany na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do projektu uchwały.

1. Planowany zakres i rodzaj inwestycji objętej zintegrowanym planem inwestycyjnym.

Budowa farmy fotowoltaicznej (elektrowni słonecznej) wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Opis planowanej inwestycji.

Teren inwestycji, objęty projektem zintegrowanego planu inwestycyjnego, o powierzchni ok 100 ha znajduje się na terenie obrębu Ostrów Lubelski-Rolny z dala od istniejącej zabudowy. Otaczają go głównie tereny rolne i leśne.

W ramach planowanej inwestycji wydziela się obszar inwestycji głównej oraz obszar inwestycji uzupełniającej.

Obszar inwestycji głównej zlokalizowany jest na działkach nr 255, 601, 602, 603 oraz części działek nr 604, 261, 256, 257, obręb Ostrów Lubelski-Rolny i obejmować będzie budowę elektrowni fotowoltaicznej (elektrowni słonecznej) wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

Obszar inwestycji uzupełniającej obejmuje działkę 838 oraz części działek nr 837, 839, 878, 794, 752, 258 obręb Ostrów Lubelski – Rolny, gdzie planuje się modernizację drogi gminnej.

3. Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych.

W ramach niniejszego wniosku planuje się realizację inwestycji głównej polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej (elektrowni słonecznej) wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi w postaci stacji elektroenergetycznej GPO, stacji transformatorowych, rozdzielni średniego i wysokiego napięcia, układu dróg wewnętrznych oraz innej infrastruktury towarzyszącej. Fragmenty działek obejmujących inwestycję główną zalesione bądź o klasie gleby RIIIb pozostawia się bez zmiany przeznaczenia.

Zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym załącznik do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy, które ograniczą obszar, na którym zlokalizowana zostanie elektrownia słoneczna.

Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego ponadto określił wskaźniki zagospodarowania przestrzennego oraz parametry kształtowania zabudowy, a także wskazuje zasady prawidłowej obsługi komunikacyjnej oraz rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej.

Wdrożenie wszystkich ustaleń przewidzianych w projekcie zintegrowanego planu inwestycyjnego spowoduje, że jego realizacja nie wpłynie na pogorszenie się stanu środowiska na wskazanym obszarze.

7.2(Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych.

Lp.	7.2.1. Nazwa aktu planowania przestrzennego	7.2.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.2.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.2.4. Treść ⁶⁾
1			☐ tak ☐ nie	
2			☐ tak ☐ nie	

7.3. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące działek ewidencyjnych oraz niektórych parametrów – w przypadku zaznaczenia w pkt 2: wniosku do projektu aktu (pkt 2.1), uwagi do konsultowanego projektu aktu (pkt 2.2) lub wniosku o zmianę aktu (pkt 2.3) oraz w pkt 3: planu ogólnego gminy (pkt 3.1) lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowanego planu inwestycyjnego lub miejscowego planu rewitalizacji (pkt 3.2).

Lp.	7.3.1. Nazwa planu ogólnego gminy lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	7.3.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.3.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.3.4. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu (albo symbol lub symbole klasy przeznaczenia terenu) ⁸⁾	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1			☐ tak ☐ nie				
2			☐ tak ☐ nie				

8. Oświadczenie w sprawie korespondencji elektronicznej

☒Wyrażam zgodę, ☐Nie wyrażam zgody

na doręczanie korespondencji w niniejszej sprawie za pomocą środków komunikacji elektronicznej w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (Dz. U. z 2020 r. poz. 344).

9. Załączniki

☐Pełnomocnictwo do reprezentowania składającego pismo lub pełnomocnictwo do doręczeń (zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111)) – jeżeli składający pismo działa przez pełnomocnika.

☐Potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – jeżeli obowiązek uiszczenia takiej opłaty wynika z ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej.

☐ (Nieobowiązkowo). Określenie granic terenu w formie graficznej w przypadku wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych.

☒ (Nieobowiązkowo). Inne załączniki – w przypadku zaznaczenia pola należy podać nazwy załączników.⁹⁾

Komplet plików zawierających projekt uchwały w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla terenów elektrowni słonecznej zlokalizowanej w obrębie geodezyjnym Ostrów Lubelski-Rolny, w tym dane przestrzenne o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), stanowiące załącznik nr 4 do ww. uchwały.

10. Podpis składającego pismo (pełnomocnika) i data podpisu

Podpis powinien być czytelny. Podpis i datę podpisu umieszcza się w przypadku składania pisma w postaci papierowej.

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez PIOTR
MATWIJÓW
Data: 2024.09.23 16:25:39 CEST

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez
ŁUKASZ ADAM DĄBROWSKI
Data: 2024.09.24 07:48:19 CEST

Podpis

Data 23.09.2024 r.

¹⁾ Można zaznaczyć więcej niż jedno pole. W ramach jednego pisma można wybrać tylko te akty, w przypadku których pismo będzie wysyłane do tego samego organu wskazanego w pkt 1. W przypadku gdy treść wniosku lub uwagi związana jest z dokumentem powiązany z aktem planowania przestrzennego (np. sporządzanej w toku procedowania aktu, w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, prognozy oddziaływania na środowisko), należy w pkt 3 wybrać rodzaj aktu planowania przestrzennego, którego ten dokument dotyczy, po czym wprowadzić treść wniosku lub uwagi w pkt 7.1 lub 7.2.

- 2) Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa.
- 3) Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa i audytu krajobrazowego.
- 4) W pkt 4 należy podać adres zamieszkania albo siedziby składającego pismo. W przypadku wypełnienia pkt 5 podaje się adres do korespondencji składającego pismo, jeżeli jest inny niż adres podany w pkt 4. W przypadku wypełnienia pkt 6 podaje się adres zamieszkania albo siedziby pełnomocnika. W przypadku większej liczby składających pismo lub pełnomocników dane kolejnych składających pismo lub pełnomocników dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.
- 5) Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych wskazuje się w przypadku wyrażenia zgody na doręczanie korespondencji za pomocą środków komunikacji elektronicznej; z zastrzeżeniem przypadków, w których organ, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 285, z późn. zm.), ma obowiązek doręczenia korespondencji na adres do doręczeń elektronicznych.
- 6) Maksymalna liczba znaków w pkt 7.1. wynosi 1000, natomiast w przypadku pkt 7.2.4. wartość ta odnosi się do pojedynczego wiersza. W przypadku potrzeby dodatkowego uzasadnienia, które wykracza poza wskazany limit znaków, uzasadnienie zamieszcza się na osobnych stronach i dołącza do formularza. W przypadku większej liczby wierszy w pkt 7.2.4. kolejne wiersze dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.
- 7) W przypadku zaznaczenia pola „nie” (wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych) można dodać załącznik z określeniem granic terenu w formie graficznej.
- 8) Podaje się nazwę lub symbol klasy przeznaczenia terenu zgodnie ze standardami określonymi w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.).
- 9) W przypadku dołączenia do pisma załączników zawierających dane osobowe, inne niż wymienione w pkt 4, 5 i 6, załączniki te należy zanonimizować, tj. ukryć dane osobowe.

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W OSTROWIE LUBELSKIM
z dnia roku
w sprawie zintegrowanego planu inwestycyjnego dla terenów elektrowni słonecznej
zlokalizowanej w obrębie geodezyjnym Ostrów Lubelski - Rolny

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. 2024 poz. 609, ze zm.) oraz art. 37ea ust. 1 i art. 37n ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2024 poz. 1130) oraz art. 67 ust. 5 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), w związku z Uchwałą Nr Rady Miejskiej w Ostrowie Lubelskim z dnia r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla terenów elektrowni słonecznej zlokalizowanej w obrębie geodezyjnym Ostrów Lubelski - Rolny, oraz po stwierdzeniu zgodności ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ostrów Lubelski, przyjętego uchwałą Nr XLIX/304/23 Rady Miejskiej w Ostrowie Lubelskim z dnia 31 października 2023 r., uchwala się co następuje:

DZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1.1. Uchwala się zintegrowany plan inwestycyjny dla terenów elektrowni słonecznej zlokalizowanej w obrębie geodezyjnym Ostrów Lubelski - Rolny zwany dalej "planem".

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1 : 2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w czasie konsultacji społecznych, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne zintegrowanego planu inwestycyjnego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych – zapisane w formie elektronicznej, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 3.1. Następujące ustalenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) symbole klas przeznaczenia określające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi wraz z numeracją wyróżniającą je spośród innych terenów;
- 5) wymiarowanie podane w metrach;
- 6) granice stref ochronnych lub uciążliwości: - strefa techniczna od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych.

2. Następujące informacje na rysunku planu wskazują położenie obszaru planu w obszarach podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) informacja o położeniu w granicach złoża surowców węgla kamiennego „Kolechowice Nowe”;
- 2) informacja o położeniu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 „Niecka Lubelska (Chełm – Zamość)”;
- 3) granica zlewni chronionej – Górnej Tyśmienicy.

3. Pozostałe niewymienione w ust. 1 i 2 oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi.

§ 4. Ze względu na brak przedmiotu ustaleń w granicach obszaru planu, nie ustala się:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobu 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, z zastrzeżeniem §3 ust. 2.

§ 5. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **terenie** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony planem, ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowo-cyfrowym, dla którego obowiązują ustalenia niniejszej uchwały;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu oraz określoną ustaleniem w tekście niniejszej uchwały, przed którą nie wolno lokalizować nowo realizowanych obiektów budowlanych, w szczególności budynków, z zastrzeżeniem, iż nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
 - a) instalacji i urządzeń technicznych stanowiących o całości techniczno-użytkowej budynku,
 - b) budowli, w szczególności sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) **strefa techniczna** - 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.

DZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 1

Klasy przeznaczenia terenów

§ 6. Na obszarze planu ustala się następujące klasy przeznaczenia terenów, zgodnie z załącznikiem graficznym:

- 1) teren elektrowni słonecznej – oznaczony symbolem klasy przeznaczenia **PEF**;
- 2) teren drogi dojazdowej – oznaczony symbolem klasy przeznaczenia **KDD**;
- 3) teren komunikacji drogowej wewnętrznej – oznaczony symbolem klasy przeznaczenia **KR**;
- 4) teren rolnictwa z zakazem zabudowy – oznaczony symbolem klasy przeznaczenia **RN**;
- 5) teren wód powierzchniowych śródlądowych – oznaczony symbolem klasy przeznaczenia **WS**;

- 6) teren lasu – oznaczony symbolem klasy przeznaczenia L.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 7.1. Określa się zasady lokalizacji obiektów budowlanych poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Dopuszczenie możliwości lokalizowania obiektów budowlanych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlana lub bezpośrednio przy tej granicy, pod warunkiem zachowania wymogów wynikających z przepisów odrębnych;

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 8. Zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej i infrastruktury technicznej.

§ 9. Zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych na terenach oznaczonych symbolami klas przeznaczenia RN, L.

§ 10. Zakaz lokalizowania zakładów zaliczanych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, o których mowa w przepisach odrębnych.

§ 11. Cały obszar objęty planem położony jest w granicach złoża surowców węgla kamiennego „Kolechowice Nowe” – obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 12. Cały obszar objęty planem położony jest w obszarze głównego zbiornika wód podziemnych nr 407 Niecka lubelska (Chełm – Zamość) – obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 13. Częściowo obszar objęty planem położony jest w zlewni chronionej - Górnej Tyśmienicy - obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 14. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: na terenach oznaczonych symbolem klasy przeznaczenia PEF - 6000 m²;
- 2) minimalny front działki: na terenach oznaczonych symbolem klasy przeznaczenia PEF – 40 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 70° do 110°.

Rozdział 4

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

§ 15. 1. Ustala się, oznaczoną na rysunku planu, strefę techniczną od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych o minimalnej szerokości liczonej w obie strony w poziomie od osi linii napowietrznej:

- 1) 15 m (po 7,5 m w obie strony od osi linii) – dla istniejących linii średniego napięcia o napięciu znamionowym 15 kV i wyższym lecz nieprzekraczającym 60 kV, z zastrzeżeniem ust. 3;
- 2) 40 m (po 20 m w obie strony od osi linii) – dla linii o napięciu znamionowym 110 kV, z zastrzeżeniem ust. 3.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, składowania materiałów niebezpiecznych pożarowo, tworzenia hałd i nasypów, lokalizacji instalacji fotowoltaicznych, nasadzeń roślinności

wysokiej (powyżej 2 m wysokości) i o rozbudowanym systemie korzeniowym zagrażającej bezpieczeństwu linii, zakaz dokonywania jakichkolwiek nasadzeń w odległości do 4 m od słupa oraz obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Strefa techniczna, o której mowa w ust. 1 przestaje obowiązywać w przypadku likwidacji lub skablowania linii elektroenergetycznej.

Rozdział 5

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 16. 1. Ustalony w planie układ komunikacyjny umożliwia obsługę wszystkich terenów objętych jego granicami oraz zapewnia połączenia z układem komunikacyjnym miasta i gminy oraz ponadlokalnym układem komunikacyjnym, poprzez drogę oznaczoną symbolem terenu **1KDD** stanowiącą drogę dojazdową oraz drogi oznaczone symbolem terenu **1KR – 2KR** stanowiące drogi wewnętrzne.

2. Ustala się obsługę terenów funkcjonalnych w zakresie komunikacji poprzez przyległe drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolem terenu **1KR** i **2KR**, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dopuszcza się dostęp do dróg publicznych poprzez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17.1. Ustala się zasady obsługi parkingowej:

1) miejsca do parkowania dla samochodów osobowych użytkowników stałych i przebywających okresowo należy realizować, wraz z budową, przebudową, rozbudową lub nadbudową albo zmianą funkcji obiektów budowlanych, na terenie działki własnej lub zespołu działek do których posiada się tytuł prawny;

2) miejsca do parkowania należy realizować w liczbie wynikającej z następujących wskaźników – minimum 1 miejsce postojowe na 100 ha powierzchni elektrowni słonecznej.

2. Miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości nie mniejszej niż określona dla stanowisk postojowych w drogach publicznych i strefach ruchu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 18. 1. Ustala się utrzymanie przebiegów i lokalizacji istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej dopuszczając możliwość ich rozbudowy i przebudowy, z zastrzeżeniem jak § 19.

2. Ustala się zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną poprzez: istniejące, rozbudowywane, przebudowywane i nowo realizowane sieci i obiekty, znajdujące się w obszarze planu w powiązaniu z zewnętrznym układem tych sieci zrealizowanym poza obszarem planu, z zastrzeżeniem jak § 19.

§ 19. Dopuszcza się budowę sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej, z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolem klasy przeznaczenia **L** oraz gruntów rolnych II i III klasy bonitacyjnej położonych w granicach terenów oznaczonych symbolem klasy przeznaczenia **RN**, przy spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych.

§ 20. Ustala się zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) zaopatrzenie obszaru planu w energię elektryczną w oparciu o: istniejącą, modernizowaną i rozbudowywaną oraz nowobudowaną sieć elektroenergetyczną;

2) dopuszczenie realizacji sieci elektroenergetycznych wysokiego, średniego i niskiego napięcia w wykonaniu kablowym lub napowietrznym oraz stacji transformatorowych, rozdzielni, jak i stacji elektroenergetycznych transformatorowych w dowolnej konfiguracji napięć, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi.

§ 21. Ustala się zasady gospodarki odpadami - gromadzenie i selekcję odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, zgodnie z systemem gospodarowania odpadami przyjętym w przepisach odrębnych.

Rozdział 7

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 22. 1. Do czasu realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnego z warunkami określonymi w ustaleniach planu dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego użytkowania terenów.

2. Na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych związanych z realizacją inwestycji docelowych na czas trwania robót budowlanych.

Rozdział 8

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości

§ 23. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 30% dla wszystkich terenów w obszarze planu.

DZIAŁ III

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **1PEF – 3PEF** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny elektrowni słonecznej;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) lokalizację obiektów przeznaczenia podstawowego wraz z urządzeniami technologicznymi niezbędnymi do właściwego funkcjonowania elektrowni słonecznej,
 - b) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych, w tym stacji wewnętrznych, infrastruktury elektroenergetycznej, niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej dla przeznaczenia podstawowego, głównego punktu odbioru energii (GPO), magazynów energii oraz budynków niezbędnych do właściwego funkcjonowania elektrowni słonecznej lub urządzeń infrastruktury technicznej;
 - c) dopuszcza się lokalizację podziemnych i nadziemnych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz dojazdów, parkingów i placów, związanych z elektrownią słoneczną lokalizowaną na terenach 1PEF - 3PEF,
 - d) dopuszcza się prowadzenie podziemnych kabli niskiego, średniego oraz wysokiego napięcia celem wyprowadzenia wytworzonej energii do istniejącej sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej, z zastrzeżeniem jak §19;
 - e) w przypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem dopuszcza się przebudowę istniejącej sieci melioracyjnej w sposób zapewniający jej prawidłowe funkcjonowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - f) dopuszcza się przykrycie lub zarurowanie rowów, a także zmianę przebiegu odcinków rowów nie wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, pod warunkiem, że nie pogorszy to stosunków gruntowo-wodnych; w przypadku zniszczenia urządzeń melioracyjnych należy je odtworzyć.
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- a) maksymalna wysokość zabudowy – 5 m, nie ogranicza się wysokości nadziemnych urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,005,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,15 dla terenu oznaczonego symbolem 1PEF i 0,25 dla terenów oznaczonych symbolem 2PEF i 3PEF;
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy: do 0,80 dla terenu oznaczonego symbolem 1PEF i 0,70 powierzchni działki budowlanej dla terenów oznaczonych symbolem 2PEF i 3PEF,
 - f) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) geometria dachów budynków: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji: z przyległych dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolem terenu **1KR** i **2KR**, zgodnie z rysunkiem planu;

§ 25 Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **1KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny drogi dojazdowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny infrastruktury technicznej;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) szerokość pasa drogowego – zmienna, od 9,62 m do 23,2 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) obiekty i urządzenia pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego, w szczególności wyposażenia technicznego dróg,
 - c) dopuszcza się infrastrukturę techniczną niezwiązaną z drogą,
 - d) dopuszcza się prowadzenie podziemnych kabli niskiego, średniego oraz wysokiego napięcia celem wyprowadzenia wytworzonej energii do istniejącej sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej, z zastrzeżeniem jak §19.

§ 26 Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **1KR** i **2KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) szerokość pasa drogowego – zmienna, od 4,89 m do 9,91 m, z zakończeniem placem do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się infrastrukturę techniczną nie związaną z drogą,
 - c) dopuszcza się prowadzenie podziemnych kabli niskiego, średniego oraz wysokiego napięcia celem wyprowadzenia wytworzonej energii do istniejącej sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej, z zastrzeżeniem jak §19.

§ 27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **1RN** - **3RN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - tereny rolnictwa z zakazem zabudowy;

2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) użytkowanie rolnicze,

b) zakaz zabudowy, za wyjątkiem przebudowy i/lub rozbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **1WS** ustala się:

1) przeznaczenie terenu - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi,

b) zakaz zabudowy za wyjątkiem sieci i urządzeń dopuszczonych na podstawie przepisów odrębnych.

§ 29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **1L – 6L** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – tereny lasu;

2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy :

a) zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem jak lit. b,

b) dopuszcza się prowadzenie dojazdów leśnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

DZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ostrowa Lubelskiego.

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

[illegible]

ZAŁĄCZNIK NR 2
do
UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W OSTROWIE LUBELSKIM
z dnia roku

w sprawie zintegrowanego planu inwestycyjnego dla terenów elektrowni słonecznej zlokalizowanej
w obrębie geodezyjnym Ostrów Lubelski - Rolny

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2024 poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 r. poz. 1688), rozstrzyga się co następuje:

§ 1. Na obszarze objętym planem miejscowym nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

ZAŁĄCZNIK NR 3

do

UCHWAŁY NR

RADY MIEJSKIEJ W OSTROWIE LUBELSKIM

z dnia roku

**w sprawie zintegrowanego planu inwestycyjnego dla terenów elektrowni słonecznej zlokalizowanej
w obrębie geodezyjnym Ostrów Lubelski - Rolny**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zintegrowanego planu
inwestycyjnego dla terenów elektrowni słonecznej zlokalizowanej w obrębie geodezyjnym Ostrów
Lubelski - Rolny**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2024 poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 r. poz. 1688), Rada Miejska w Ostrowie Lubelskim, rozstrzyga co następuje:

ZAŁĄCZNIK NR 4

do

UCHWAŁY NR

RADY MIEJSKIEJ W OSTROWIE LUBELSKIM

z dnia roku

w sprawie zintegrowanego planu inwestycyjnego dla terenów elektrowni słonecznej zlokalizowanej
w obrębie geodezyjnym Ostrów Lubelski - Rolny

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2024 poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 r. poz. 1688) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

UZASADNIENIE
do UCHWAŁY Nr.....
RADY MIEJSKIEJ W OSTROWIE LUBELSKIM
z dnia roku

**w sprawie zintegrowanego planu inwestycyjnego dla terenów elektrowni słonecznej
zlokalizowanej w obrębie geodezyjnym Ostrów Lubelski - Rolny**

Niniejszy zintegrowany plan inwestycyjny obejmuje inwestycję główną zlokalizowaną na działkach ewidencyjnych nr 255, 601, 602, 603 oraz części działek nr 604, 261, 256, 257, obręb Ostrów Lubelski-Rolny polegającą na budowie farmy fotowoltaicznej (elektrowni słonecznej) wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi (stacji elektroenergetycznej GPO, stacji transformatorowych, rozdzielni średniego i wysokiego napięcia, układu dróg wewnętrznych oraz innej infrastruktury towarzyszącej). W ramach opracowanego projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego wskazuje się, zgodnie z art. 37ea ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), także teren przewidziany do realizacji inwestycji uzupełniającej. W niniejszym zintegrowanym planie inwestycyjnym jest to teren istniejącej drogi zlokalizowanej na działce 838 oraz częściach działek nr 837, 839, 878, 794, 752, 258 obręb Ostrów Lubelski-Rolny przewidzianej do modernizacji (teren 1KDD). Droga ta jest wymagana do prawidłowej obsługi komunikacyjnej planowanej inwestycji głównej.

1. Prace nad *zintegrowanym planem inwestycyjnym dla terenów elektrowni słonecznej zlokalizowanej w obrębie geodezyjnym Ostrów Lubelski – Rolny* prowadzone były w trybie określonym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130). Zainicjowała je Uchwała Nr Rady Miejskiej w Ostrowie Lubelskim z dnia r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla terenów elektrowni słonecznej zlokalizowanej w obrębie geodezyjnym Ostrów Lubelski - Rolny.

2. *Zintegrowany plan inwestycyjny dla terenów elektrowni słonecznej zlokalizowanej w obrębie geodezyjnym Ostrów Lubelski – Rolny* uwzględnia również standardy wynikające z ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2024 poz. 1112). Ustawa ta reguluje przeprowadzanie postępowania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w ramach tego postępowania opracowanie prognozy oddziaływania na środowisko. W związku z ww. ustawą wykonano stosowne czynności proceduralne oraz opracowano „Prognozę oddziaływania na środowisko dotyczącą projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego dla terenów elektrowni słonecznej zlokalizowanej w obrębie geodezyjnym Ostrów Lubelski - Rolny”.

3. Na podstawie art. 37ec ust. 2 pkt 4 lit. a –b wystąpiono o opinie i uzgodnienia do *projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego dla terenów elektrowni słonecznej zlokalizowanej w obrębie geodezyjnym Ostrów Lubelski – Rolny*. Na podstawie art. 37ec ust. 2 pkt 4 lit. d ogłoszono także, zgodnie z art. 8h ust. 1, o rozpoczęciu konsultacji społecznych. Ogłoszenie o rozpoczęciu konsultacji społecznych dla *projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego dla terenów elektrowni słonecznej zlokalizowanej w obrębie geodezyjnym Ostrów Lubelski – Rolny* ukazało się dnia w gazecie Obwieszczenie o rozpoczęciu konsultacji społecznych dla *projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego dla terenów elektrowni słonecznej zlokalizowanej w obrębie*

geodezyjnym Ostrów Lubelski – Rolny zostało wywieszone w dniu na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Ostrowie Lubelskim oraz zamieszczone na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Ostrowie Lubelskim.

4. Sporządzony *zintegrowany plan inwestycyjny dla terenów elektrowni słonecznej zlokalizowanej w obrębie geodezyjnym Ostrów Lubelski – Rolny* zawiera problematykę określoną w art. 15 ust. 2 i w zależności od potrzeb art. 15 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz wypełnia zakres i wymogi określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 13 listopada 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

5. *Zintegrowany plan inwestycyjny dla terenów elektrowni słonecznej zlokalizowanej w obrębie geodezyjnym Ostrów Lubelski – Rolny* nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ostrów Lubelski, przyjętego uchwałą Nr XLIX/304/23 Rady Miejskiej w Ostrowie Lubelskim z dnia 31 października 2023 r. Podstawą stwierdzenia zgodności zintegrowanego planu inwestycyjnego z ustaleniami studium w rozumieniu art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 67 ustęp 3 pkt 2 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) były łącznie część: tekstowa oraz część graficzna zintegrowanego planu inwestycyjnego i studium.

6. W *zintegrowanym planie inwestycyjnym dla terenów elektrowni słonecznej zlokalizowanej w obrębie geodezyjnym Ostrów Lubelski – Rolny* uwzględniono realizację wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym między innymi poprzez:

- 1) jednoznaczne określenie przeznaczenia terenów (§ 6 tekstu planu), ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (§ 7 tekstu planu), ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym form ochrony przyrody podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych (§ 8 – §13 tekstu planu), ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (§ 16 - §21 tekstu planu), ustalenie sposobów i terminów tymczasowego urządzania i użytkowania terenów (§ 22 tekstu planu),
- 2) określenie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, a także zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów dla każdego z terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi (§ 24– § 29 tekstu planu),
- 3) uwzględnienie we właściwym zakresie wniosków instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania projektu planu – nie dotyczy,
- 4) uzyskanie wymaganych prawem uzgodnień i opinii do projektu planu,
- 5) udział społeczeństwa w szczególności poprzez zapoznanie się z projektem podczas przeprowadzanych konsultacji społecznych, możliwość dyskusowania, wypowiedzania się, zadawania pytań oraz zgłaszania uwag wraz z ich rozpatrzeniem nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
- 6) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

7. *Zintegrowany plan inwestycyjny dla terenów elektrowni słonecznej zlokalizowanej w obrębie geodezyjnym Ostrów Lubelski – Rolny* jest zgodny z wynikami „Oceny aktualności dokumentów planistycznych gminy oraz analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym” przyjętej Uchwałą Nr

..... Rady Miejskiej w Ostrowie Lubelskim z dnia r. w sprawie
.....

8. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024 r. poz. 609 i 721) – zadania własne Gminy, z wyłączeniem zadań, o których mowa w przepisach odrębnych. W obszarze objętym planem nie przewiduje się wykonywania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służącej zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców.

Biorąc powyższe pod uwagę podjęcie niniejszej uchwały uważa się za uzasadnione.