

UCHWAŁA NR XIII/95/2025  
RADY MIEJSKIEJ W CIESZANOWIE

z dnia 31 stycznia 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów związanych z lokalizacją elektrowni słonecznych – ETAP II**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024 r., poz. 1465, 1572, 1907, 1940), art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1, art. 27b ust. 1 pkt 1 w związku z art. 27b ust. 11 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130, 1907, 1940) w zw. z art. 67 ust. 3 pkt 2 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), po przedłożeniu przez Burmistrza Miasta i Gminy Cieszanów projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Rada Miejska w Cieszanowie uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.**

**Przepisy wprowadzające**

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów związanych z lokalizacją elektrowni słonecznych – ETAP II, w granicach obrębów Dachnów oraz Cieszanów, zwany dalej „planem”.

**§ 2.** Plan obejmuje tereny lokalizacji elektrowni słonecznych o łącznej powierzchni 97,2 ha, w granicach określonych na załącznikach nr 1 i 2 do niniejszej uchwały.

**§ 3.** Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1. Część graficzna – rysunki planu, stanowiące załączniki nr 1 i 2, będące integralną częścią uchwały, wykonane na mapie pochodzącej z zasobów Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Lubaczowie w skali 1:2000, określające:

- 1) granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów, oznaczone symbolami **1PEF, 2PEF**;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

Pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny, tj.:

- zwymiarowane odległości;
- oznaczenia dróg poza granicami planu;
- obszary znajdujące się w granicach głównego zbiornika wód podziemnych.

2. Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Cieszanowie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

3. Dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego – stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

**§ 4.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne dotyczące planu, o którym mowa w § 1 uchwały;
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Cieszanowie, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu stanowiący załączniki nr 1 i 2 do niniejszej uchwały;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania, wydzielony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;

- 5) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunkach planu, określającą dopuszczalne zbliżenie obiektu budowlanego (części naziemnej) do linii rozgraniczającej terenu; linia zabudowy nie dotyczy infrastruktury technicznej, w tym elementów komunikacji i uzbrojenia terenu;
- 7) **elektrowni słonecznej** – należy przez to rozumieć budowlę techniczną wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi i infrastrukturą techniczną, stanowiącą urządzenie prądotwórcze, przetwarzające energię słoneczną na energię elektryczną;
- 8) **infrastrukturze elektroenergetycznej** – należy przez to rozumieć obiekty, instalacje, sieci i urządzenia do odbioru, przetwarzania i magazynowania energii elektrycznej, oraz jej wprowadzania do sieci elektroenergetycznych;
- 9) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które przeważa na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 10) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które je uzupełnia i jest niezbędne dla prawidłowego i niezawodnego funkcjonowania obiektów budowlanych związanych z przeznaczeniem podstawowym terenu, możliwe do realizacji wraz z przeznaczeniem podstawowym terenu.

## **Rozdział 2. Ustalenia ogólne**

### **§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

W granicach obszaru objętego planem obowiązuje zakaz realizacji kolorystyki obiektów budowlanych w jaskrawych barwach kontrastujących z otoczeniem różowych, niebieskich, fioletowych, żółtych itp.

### **§ 6. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu**

1. W granicach planu obowiązuje zakaz budowy zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi.

2. Obszary objęte planem znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 428 Dolina Kopalna Biłgoraj-Lubaczów – w granicach obszarów ustala się ochronę ilościową i jakościową zasobów wodnych, polegającą na zakazie wprowadzania nieoczyszczonych substancji do wód powierzchniowych i ziemi.

### **§ 7. Ustalenia w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości**

1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w Dziale III Rozdział 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1145 ze zm.):

- 1) minimalną powierzchnię działek – 800 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokość frontów działek 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek przeznaczonych pod zabudowę w stosunku do pasa drogowego prostopadle do drogi z dopuszczeniem odchylenia od kąta nie większym niż 30°.

2. Zasady scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą wydzieleń geodezyjnych dla sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej.

### **§ 8. Ustalenia w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

Dla terenów, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, dopuszcza się, do czasu zagospodarowania zgodnie z planem, użytkowanie w sposób dotychczasowy.

### **§ 9. Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.**

Układ, obsługę oraz powiązania komunikacyjne terenów objętych planem stanowi:

- 1) system istniejących dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami planu, tj. droga wojewódzka nr 865 relacji Jarosław-Bełżec oraz droga gminna w Dachnowie nr 105032R;
- 2) system istniejących dróg wewnętrznych, zlokalizowanych w sąsiedztwie poza granicami planu.

#### **§ 10. Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

##### 1. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) realizacja sieci i urządzeń systemów wodociągowych dopuszczalna o maksymalnej średnicy nominalnej rurociągu (dn) nie większej niż 400 mm, w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem podstawowym terenów.

##### 2. Odprowadzenie ścieków:

- 1) realizacja sieci i urządzeń systemów kanalizacji sanitarnej dopuszczalna o maksymalnej średnicy nominalnej rurociągu (dn) nie większej niż 400 mm, w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem podstawowym terenów.

##### 3. Odprowadzenie wód opadowych:

- 1) wody opadowe należy odprowadzać powierzchniowo po terenie;
- 2) obowiązuje zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych zanieczyszczonych produktami organicznymi, ropopochodnymi bądź mineralnymi do sieci kanalizacji sanitarnej, do wód otwartych i do ziemi, bez uprzedniego podczyszczenia.

##### 4. Gospodarka odpadami:

- 1) gospodarka odpadami, w tym odbiór i unieszkodliwianie odpadów technologicznych, zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie gminy.

##### 5. Telekomunikacja:

- 1) w granicach terenu objętego planem dopuszcza się realizację sieci i urządzeń systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych.

##### 6. Elektroenergetyka:

- 1) w granicach terenu objętego planem dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, remont i modernizację sieci i urządzeń systemu infrastruktury elektroenergetycznej (w tym kablowanie linii napowietrznych) w zakresie niezbędnym dla występujących potrzeb oraz niezawodnej pracy systemu elektroenergetycznego, w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem podstawowym terenów;
- 2) dopuszcza się położenie równoległe z liniami elektroenergetycznymi okablowania sterowania, automatyki i telekomunikacji.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, określające m.in. przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

#### **§ 11. 1. Wyznacza się tereny elektrowni słonecznych, oznaczone na rysunkach planu symbolami 1PEF, 2PEF.**

2. Ustala się przeznaczenie uzupełniające pod tereny elektroenergetyki.

3. W ramach zagospodarowania terenów mieszczą się:

- 1) obiekty budowlane związane z podstawowym i uzupełniającym przeznaczeniem terenów – elektrownie słoneczne o mocy powyżej 500 kW wraz z niezbędną infrastrukturą elektroenergetyczną;
- 2) infrastruktura techniczna, w tym teletechniczna, oraz obiekty, instalacje i urządzenia towarzyszące, niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania terenów;
- 3) dojścia, dojazdy oraz place parkingowe i manewrowe.

4. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy budynków – 5%;
- 2) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy budynków:

- a) maksymalny – 0,1;
  - b) minimalny – 0,0001;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) elektrowni słonecznych – 5,0 m;
  - b) pozostałych obiektów budowlanych – 12,0 m;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 10%;
- 5) geometria dachów budynków jedno lub dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych w przedziale do 25° lub w formie dachów płaskich;
- 6) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc parkingowych – w dostosowaniu do potrzeb projektowanego przeznaczenia terenów, lecz nie mniej niż 2 dla każdego z terenów, w formie naziemnych miejsc parkingowych;
- 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkami planu.
5. Obsługa komunikacyjna terenów:

- dla terenu 1PEF z drogi wojewódzkiej bezpośrednio lub poprzez istniejące drogi wewnętrzne znajdujące się w sąsiedztwie;
- dla terenu 2PEF z drogi gminnej bezpośrednio lub poprzez istniejące drogi wewnętrzne znajdujące się w sąsiedztwie.

#### **Rozdział 4. Przepisy szczególne**

§ 12. Dla terenów objętych niniejszym planem ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

#### **Rozdział 5. Przepisy końcowe**

§ 13. Wykonanie uchwały zleca się Burmistrzowi Miasta i Gminy Cieszanów, a nadzór nad jej wykonaniem powierza się Komisji Rolnictwa i Rozwoju Gospodarczego.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Cieszanowie

  
**Adam Zaborniak**