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

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

Rozdział 1.
Przepisy Ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ulhówek w obrębie geodezyjnym Dyniska Stare, z przeznaczeniem na elektrownię słoneczną działek nr geod. 354, 350, 356, 349, 347, 348, 344/2, 345, 346/1, 346/2, 375, 374, 367, 368, 369, 376/1, 376/2, zwaną w dalszej części uchwały "planem".

2. Niniejszy plan stanowią:

1) część tekstowa planu,
2) część graficzna planu stanowiąca rysunek planu w skali 1:1000 będący załącznikiem nr 1,
3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 2,
4) dane przestrzenne w formacie .gml (dokument elektroniczny) – stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

3. Obszar objęty planem obejmuje łączną powierzchnię około 62 ha, z czego tereny pod elektrownię słoneczną obejmują powierzchnię około 40 ha.

§ 2. 1. Oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowiące ustalenia to:

1) granica obszaru objętego planem,
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
3) nieprzekraczalna linia zabudowy,
4) wymiarowanie odległości w metrach [m],
5) symbole i oznaczenia barwne opisujące przeznaczenie terenów, według § 4 uchwały.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 3. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
2) obszarze planu – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu,
3) terenie – część obszaru objętego planem wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczona symbolem terenu,
4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą granice sytuowania zabudowy kubaturowej, paneli fotowoltaicznych oraz inwerterów.

2. Pojęcia użyte w uchwale, nie zdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach odrębnych.

§ 4. Ustalenia i określenia użyte w planieW obszarze planu wydziela się liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, o następujących klasach przeznaczenia terenów:

1) PEF - teren elektrowni słonecznej,

2) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

3) RN -teren rolnictwa z zakazem zabudowy,

4) ZN – teren zieleni naturalnej.

Rozdział 2.
Ogólne Ustalenia Planu

§ 5. Zasady dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określono w ustaleniach szczegółowych planu.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym zasad kształtowania krajobrazu.

1. W granicach planu brak jest obszarów objętych prawnymi formami ochrony przyrody powołanymi na podstawie właściwych przepisów o ochronie przyrody.

2. W granicach planu zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

3. Projektowane zagospodarowanie terenu (PEF) nie może powodować przekroczeń obowiązujących standardów środowiskowych określonych w przepisach odrębnych oraz wywoływać konieczności ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania.

4. Obszar objęty planem położony jest w obrębie Jednolitej Części Wód Powierzchniowych (JCWP): Bug od granicy państwa do Wełnianki o kodzie PLRW200012267143159 i Jednolitej Części Wód Podziemnych (JCWPd) o kodzie GW2000121 oraz w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 Niecka Lubelska, dla których zasady ochrony oraz cele środowiskowe ustala aktualny Plan gospodarowania wodami dorzecza Wisły.

5. W celu ochrony ilościowej i jakościowej stanu wód podziemnych i powierzchniowych ustala się:

1) nakaz eliminacji wszelkich źródeł zanieczyszczeń wód podziemnych i powierzchniowych,

2) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami,

3) zastosowanie rozwiązań w zakresie postępowania ze ściekami, gwarantujących bezpieczeństwo ekologiczne.

6. Obszar planu nie jest klasyfikowany pod względem akustycznym jako obszar chroniony przed hałasem, w rozumieniu przepisów odrębnych.

7. Ustala się gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami oraz utrzymania czystości i porządku w gminie.

8. Ustala się obowiązek zagospodarowania terenów w sposób zapewniający właściwe funkcjonowanie systemu drenaży na terenach sąsiednich, przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7. 1. W granicach planu oraz w jego najbliższym sąsiedztwie od strony drogi powiatowej Nr 3522L znajduje się zabytkowy drzewostan stanowiący pozostałości dawnej alei i nasadzeń dawnego założenia dworsko – ogrodowego w Dyniskach (ID: PL.1.9.ZIPOZ.NID_N_06_EN.506249)**.**

2. W granicach planu nie występują dobra kultury współczesnej.

3. W przypadku odkrycia przedmiotu w trakcie prowadzonych robót budowlanych lub ziemnych co do którego istnieje przepuszczenie, iż jest on zabytkiem, nakazuje się wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić o tym Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe — Wójta Gminy Ulhówek.

Rozdział 4.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

Rozdział 5.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym i planie zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego.

2. Obszar objęty planem nie wymaga uzyskania zgody określonej w przepisach odrębnych na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Rozdział 6.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 10. 1. Dla terenu objętego planem nie wyznacza się obowiązku scalania i wtórnego podziału nieruchomości.

2. Dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości objętych planem z uwzględnieniem następujących zasad i warunków:

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek - 1000 m2,

2) minimalna szerokości frontu działki - 20,0 m,

3) kąt nachylenia granic działek do pasa drogowego powinien być zawarty w przedziale 800 – 1100,

4) warunki, o których mowa w pkt 1-3, nie dotyczą terenów komunikacji oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 7.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 11. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się, co następuje:

1) powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym (drogi powiatowe Nr 3522L i Nr 3514L – obie poza granicami opracowania) poprzez drogi wewnętrzne 1KR, 2KR (drogi gminne) ustalone w planie,

2) w przypadku wydzielania dróg wewnętrznych (poza drogami 1KR, 2KR), powinny one posiadać parametry nie mniejsze niż określone w przepisach odrębnych, w tym dla dróg pożarowych,

3) ustala się lokalizację minimum 1 miejsca postojowego na czterech pracowników,

4) w granicach planu nie przewiduje się organizacji miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

5) realizację miejsc do parkowania dopuszcza się wyłącznie jako miejsca parkingowe naziemne wyznaczone w granicach terenu (PEF).

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

1) dopuszcza się budowę nowych elementów infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,

2) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

a) wody opadowe i roztopowe z terenów zielonych mogą być odprowadzane powierzchniowo w granicach własnej działki lub do dołów chłonnych,

b) wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) nakazuje się kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed spływem z nich wód opadowych i roztopowych na tereny działek sąsiednich,

3) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków sanitarnych - nie zachodzą przesłanki do ustaleń,

4) elektroenergetyka:

a) w granicach planu dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, remont i modernizację sieci i urządzeń systemu infrastruktury elektroenergetycznej (w tym kablowanie linii napowietrznych) w zakresie niezbędnym dla występujących potrzeb oraz niezawodnej pracy systemu elektroenergetycznego, w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem podstawowym terenów,

b) dopuszcza się położenie równolegle z liniami elektroenergetycznymi okablowania sterowania, automatyki i telekomunikacji,

c) dopuszcza się budowę podziemnych i nadziemnych urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych nN/SN, SN/WN, magazynów energii – zależnie od powstałych potrzeb, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

d) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci oraz zmiany ich przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) w przypadku napowietrznych oraz skablowanych podziemnych linii elektroenergetycznych obowiązują następujące pasy technologiczne, w których zakazuje się sytuowania instalacji fotowoltaicznych oraz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym:

- dla linii napowietrznej SN 15 kV – pas 14,0 m (po 7,0 m od osi linii),

- dla linii nN 0,4 kV – pas 7,0 m (po 3,5 m od osi linii),

- dla linii kablowej SN 15 kV i nN – pas 1,4 m (po 0,7 m od osi linii),

5) zaopatrzenie w ciepło – nie zachodzą przesłanki do ustaleń,

6) zasady gospodarki odpadami stałymi – w ramach poszczególnych terenów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarowania odpadami oraz utrzymania czystości i porządku w gminie,

7) dopuszcza się budowę nowych urządzeń telekomunikacyjnych, sieci teleinformatycznych, linii i sieci radiowych wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz telekomunikacji.

Rozdział 8.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

Rozdział 9.
Ustalenia Szczegółowe

§ 13. Dla terenu oznaczonego symbolem **PEF**, plan ustala:

1) przeznaczenie - teren elektrowni słonecznej (instalacja odnawialnych źródeł energii o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż
500 kW, wykorzystujących wyłącznie energię promieniowania słonecznego do wytwarzania energii elektrycznej, magazyny energii, stacje transformatorowe, GPO – Główny Punkt Odbioru, itd.),

2) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania: urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia, dojazdy, zbiornik przeciwpożarowy, parking,

3) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:

   a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%,

   b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 10%,

   c) maksymalna powierzchnia pokrycia panelami fotowoltaicznymi – 90%,

   d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie ustala się,

   e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1,

4) maksymalna wysokość budynków związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu – 6,0 m,

5) maksymalna wysokość urządzeń infrastruktury technicznej – nie ustala się,

6) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów budynków: dachy o dowolnej geometrii i dowolnym pokryciu,

7) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu (§11 ust. 1 pkt 3),

8) nieprzekraczalne linie zabudowy: wyznaczone na rysunku planu,

9) zasady obsługi komunikacyjnej terenu: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu (§11), 10) infrastruktura techniczna: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu (§11).

§ 14. Dla terenów oznaczonych symbolem **1RN, 2RN, 3RN, 4RN**, plan ustala:

1) przeznaczenie - teren rolnictwa z zakazem zabudowy,

2) zakaz lokalizacji zabudowy, z wyłączeniem lokalizacji sieci infrastruktury technicznej,

§ 15. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KR, 2KR**, plan ustala:

1) przeznaczenie - teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej,

3) szerokość zmienna – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 16. Dla terenu oznaczonego symbolem **1ZN**, plan ustala:

1) przeznaczenie - teren zieleni naturalnej,

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 95%,

3) nakaz zachowania i ochrony strarodrzewu stanowiącego pozostałości dawnej alei i nasadzeń dawnego założenia dworsko – ogrodowego w Dyniskach.

4) zakaz lokalizacji zabudowy.

Rozdział 10.
Przepisy Końcowe

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

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ulhówek.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Ulhówek

Sławomir Litkowiec

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ULHÓWEK
RYSUNEK PLANU SKALA 1:1000
0 20 40 60 80 100m

OBRĘB GEOD. DYNISKA STARE

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XIII/33/2025
Rady Gminy Ulhówek
z dnia 14 sierpnia 2025 r.

Plan miejscowy wykonano na kopii mapy zasadniczej w postaci wektorowej pochodzącej z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego Starosty Tomaszowskiego. Data wykonania kopii: 31.03.2025 r.. Nr licencji GK.6641.371.2025 Układ współrzędnych: PL-ETRF2000 strefa 8

N

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

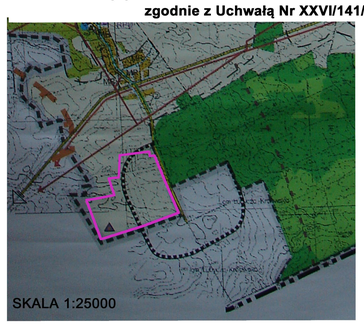
- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- wymiarowanie odległości w metrach [m]
- PEF — teren elektrowni słonecznej
- KR — teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- RN — teren rolnictwa z zakazem zabudowy
- ZN — teren zieleni naturalnej

ELEMENTY INFORMACYJNE

- E-15 kV — strefa ochronna (2x7 m) od linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV
- nN — strefa ochronna (2x3,5 m) od linii elektroenergetycznej niskiego napięcia nN
- droga powiatowa Nr 3522L do drogi powiatowej Nr 3514L — obsługa komunikacyjna poza granicami planu
- granica pomiędzy Gminą Ulhówek i Gminą Lubycza Królewska

1PEF, 2PEF, 3PEF, 4PEF, 5PEF, 1KR, 2KR, 1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 1ZN, droga powiatowa Nr 3522L, do drogi powiatowej Nr 3514L, Gmina Ulhówek, Gmina Lubycza Królewska

wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ulhówek zgodnie z Uchwałą Nr XXVI/141/2002 Rady Gminy Ulhówek z dnia 14 lutego 2002 r.



- granice obszaru objętego planem
- RP — TERENY UPRAW POLNYCH
- RL — LASY
- PE — POWIERZCHNIE EKSPLOATACYJNE
- Droga gminna
- Punkty kulminacyjne.
- Granica gminy

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIII/33/2025
Rady Gminy Ulhówek
z dnia 14 sierpnia 2025 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji,
zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ulhówek, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach 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 2024 r. poz. 1130) Rada Gminy Ulhówek ustala, co następuje:

§ 1. Finansowanie zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy będzie odbywać się ze środków własnych gminy.

§ 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 3 do uchwały Nr XIII/33/2025
Rady Gminy Ulhówek
z dnia 14 sierpnia 2025 r.
Zalacznik3.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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

DO UCHWAŁY NR XIII/33/2025 RADY GMINY ULHÓWEK Z DNIA 14 SIERPNIA 2025 r. W SPRAWIE UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ULHÓWEK

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ulhówek został sporządzony w trybie art. 27b ust. 1 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), z wykorzystaniem procedury uproszczonej.

Celem zmiany miejscowego planu jest przeznaczenie działek nr geod.: 354, 350, 356, 349, 347, 348, 344/2, 345, 346/1, 346/2, 375, 374, 367, 368, 369, 376/1, 376/2 – obręb Dyniska Stare pod funkcję elektrowni słonecznej (PEF). W granicach planu uwzględnia się również sąsiednie działki o klasoużytku dr z przeznaczeniem pod tereny komunikacji drogowej wewnętrznej (KR) oraz pozostałe działki w granicach opracowania zgodnie z dotychczasowym użytkowaniem tj. pod tereny rolnictwa z zakazem zabudowy (RN). Obszar objęty opracowaniem obejmuje łączną powierzchnię około 62 ha, z czego tereny pod elektrownię słoneczną obejmują powierzchnię około 40 ha.

Na przedmiotowym obszarze obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony Uchwałą Nr XIV/63/03 Rady Gminy Ulhówek z dnia 29 grudnia 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 55 poz. 1062 z dnia 26 marca 2004 r.), w którym ww. tereny zlokalizowane były w granicach obszaru oznaczonego symbolem RP – tereny upraw polowych.

Procedura formalno-prawna sporządzenia planu podlega przepisom art. 27b ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym natomiast projekt planu został sporządzony w oparciu o przepisy art. 15 ust 1 – 4 przedmiotowej ustawy.

Analiza uwarunkowań obszaru objętego miejscowym planem wykazała, że lokalizacja elektrowni słonecznej na gruntach obrębu geod. Dyniska Stare nie dotyczyła przesłanek wymienionych w art. 27b ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130). Wobec powyższego, postanowiono skorzystać z delegacji art. 27b ust. 1 ustawy do zastosowania procedury uproszczonej dla sporządzonego projektu miejscowego planu, co pozwala na znaczne przyspieszenie procesu inwestycyjnego, związanego z lokalizacją instalacji OZE.

Uwzględniając powyższe, pismem znak: IF-II.743.403.2024.PS z dnia 2 stycznia 2025 r., Wojewoda Lubelski wyraził zgodę na zastosowanie postępowania uproszczonego do sporządzenia i uchwalenia niniejszego miejscowego planu.

Sposób realizacji wymagań wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. 2024 poz. 1130 z późn. zm.):
1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - stanowią przedmiot regulacji zawartych w części tekstowej projektu miejscowego planu i na rysunku planu. Regulacje te odnoszą się do zasięgu obszaru opracowania oraz zasad kształtowania zagospodarowania terenów objętych planem. W planie jednoznacznie ustalono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i sposobach zagospodarowania, maksymalne i minimalne parametry zagospodarowania i zabudowy oraz wskazano linie zabudowy, kształtujące zasięg zabudowy i zagospodarowania terenów

w granicach planu. W planie nie ustala się maksymalnej wysokości urządzeń infrastruktury technicznej z uwagi na możliwość lokalizacji urządzeń telekomunikacyjnych i teleinformatycznych.

2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin uwzględniono w planie poprzez nakaz stosowania rozwiązań zapewniających zachowanie odpowiednich standardów jakości środowiska. W granicach miejscowego planu nie występują: chronione grunty rolne lub leśne, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. z 2024 r. poz. 82), tereny złóż surowców naturalnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej uwzględniono poprzez ustalenie w planie terenu 1ZN – teren zieleni naturalnej oraz zasad jego zagospodarowania, w granicach którego znajduje się zabytkowy drzewostan stanowiący pozostałości dawnej alei i nasadzeń dawnego założenia dworsko – ogrodowego w Dyniskach (ID: PL.1.9.ZIPOZ.NID_N_06_EN.506249). W planie ustalono ramy postępowania w przypadku dokonania odkryć obiektów i zabytków archeologicznych.

4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. poz. 1696 i 2473) uwzględniono poprzez określenie zasad ochrony środowiska, w tym zakaz realizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi. Z uwagi na specyfikę planu nie przewiduje się organizacji miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

5. Walory ekonomiczne przestrzeni poprzez uwzględnia się poprzez założenie wzrostu wartości obszaru objętego planem w wyniku nowego przeznaczenia terenów pod funkcje (PEF) i (KR) oraz dostępności do infrastruktury technicznej.

6. Prawo własności poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, uwzględniający nie tylko potrzeby właścicieli nieruchomości objętych planem ale również potrzeb interesu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym. Ponadto, prawo własności uwzględniono poprzez ustalenia dotyczące wymogów ochrony środowiska i ładu przestrzennego.

7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa uwzględniono poprzez sam cel miejscowego planu czyli przeznaczenie terenów pod elektrownię słoneczną tj. przeznaczenie pod odnawialne źródła energii stanowiące filar bezpieczeństwa energetycznego kraju.

8. Potrzeby interesu publicznego poprzez zachowanie istniejących dróg obsługujących teren planowanej inwestycji oraz zapewniających dostęp do pól uprawnych, z uwzględnieniem ich przebudowy do parametrów wymaganych przepisami prawa oraz rozwoju układu drogowego.

9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, poprzez określenie możliwości wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz ustalenie zasad ich realizacji.

10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych uwzględnia się poprzez:

1) podanie do publicznej wiadomości ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ulhówek wraz z przeprowadzeniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko z zastosowaniem postępowania uproszczonego (prasa lokalna, tablica ogłoszeń, strona aktualności Gminy Ulhówek i strona BIP),

2) ogłoszenie o konsultacjach społecznych w związku z opracowanym miejscowym planem (prasa lokalna, tablica ogłoszeń, strona aktualności Gminy Ulhówek i strona BIP),

3) umożliwienie składania uwag,

4) bieżące informowanie osób zainteresowanych o prowadzonych pracach projektowych oraz udostępnianie dokumentacji prac planistycznych przez Urząd Gminy Ulhówek.

11. Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalając przeznaczenie organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.
12. Wyznaczając w miejscowym planie nowe tereny, wzięto pod uwagę wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez ustalenie przeznaczenia i cech zagospodarowania terenów, z uwzględnieniem dostępu do dróg publicznych.
13. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i jego wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Instalacje w ramach elektrowni słonecznej stanowiące urządzenia techniczne są opodatkowane stawką podatku od budowli, wynoszącą wynosi 2%. Podatek od gruntów związanych z działalnością gospodarczą będzie naliczany zgodnie ze stawkami podatkowymi ustalonymi na terenie gminy.