DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 22 stycznia 2025 r.

Poz. 487

Podpisany przez:
Paweł Chruściel; LUW w Lublinie
Data: 22.01.2025 14:07:11

UCHWAŁA NR XII/94/2024
RADY GMINY CHEŁM

z dnia 30 grudnia 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm dla terenów elektrowni słonecznej w obrębie ewidencyjnym Staw

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572), art. 20 ust. 1 i art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz art. 64 ust. 2 i 3 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 LXXII/677/2023 Rady Gminy Chełm z dnia 28 grudnia 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm dla terenów elektrowni słonecznej w obrębie ewidencyjnym Staw, Rada Gminy Chełm uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia wstępne

§ 1. 1. Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm dla terenów elektrowni słonecznej w obrębie ewidencyjnym Staw nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm, przyjętego przez Radę Gminy Chełm uchwałą Nr XXIV/221/2012 z dnia 28 grudnia 2012 r. i zmienionego uchwałami Nr XXXVI/362/2018 z dnia 16 maja 2018 r., Nr XLI/396/2018 z dnia 19 października 2018 r., Nr XIX/172/2020 z dnia 27 maja 2020 r., Nr XXV/214/2020 z dnia 29 października 2020 r., Nr LVI/529/2022 z dnia 5 grudnia 2022 r. oraz Nr LXIX/655/2023 z dnia 30 października 2023 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm dla terenów elektrowni słonecznej w obrębie ewidencyjnym Staw, zwany dalej planem.

3. Uchwalany plan stanowi zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm uchwalonego uchwałą Nr XX/120/2004 Rady Gminy Chełm z dnia 13 lipca 2004 roku.

4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm dla terenów elektrowni słonecznej w obrębie ewidencyjnym Staw przedstawiony jest w postaci:

1) ustaleń planu, stanowiących treść niniejszej uchwały;

2) rysunku planu sporządzonego w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

5. Załącznikami do niniejszej uchwały są także:

1) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym 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;

2) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne, stanowiący załącznik nr 3.

6. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:

1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

4) zasad kształtowania krajobrazu;

5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;

6) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

7) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;

8) granic i sposobów zagospodarowania terenów i 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) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

10) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

11) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

12) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

13) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, jeśli w związku z uchwaleniem planu miejscowego nastąpi wzrost wartości nieruchomości.

7. Ustalenia planu w zakresie przeznaczenia terenów, sposobów ich zagospodarowania i warunków zabudowy, określone są w postaci:

1) ustaleń tekstowych stanowiących treść niniejszej uchwały;

2) rysunku planu, obowiązującego w zakresie ustaleń wskazanych w tekście planu, jako obowiązująca treść ustaleń rysunku planu, zgodnie z ust. 8.

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

1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) oznaczenia liczbowo-literowe wraz z oznaczeniem kolorystycznym określające przeznaczenie poszczególnych terenów.

9. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 8 mają charakter informacyjny.

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

1) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym w niniejszym planie przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi oraz posiadający oznaczenie liczbowo-literowe;

2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą najmniejszą odległość usytuowania zabudowy od linii rozgraniczającej teren, przy czym linia nie dotyczy części podziemnych obiektów budowlanych, budowli naziemnych będących liniami przesyłowymi, sieciami infrastruktury technicznej i uzbrojenia terenu oraz infrastruktury drogowej;

3) **dachu wielospadowym** – należy przez to rozumieć dach wielopołaciowy o dwu- i większej liczbie połaci dachowych;

4) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku połaci dachowych pod kątem mniejszym niż 12°;

5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

6) **obiekcie kubaturowym** – należy przez to rozumieć budynek, wiatę, kiosk i obiekt kontenerowy;

7) **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.

2. Użyte w niniejszej uchwale pojęcia w § 16 ust. 1 pkt 6 i ust. 2 pkt 6, stanowiące o parametrach i wskaźnikach kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: udziału powierzchni biologicznie czynnej, wysokości zabudowy, nadziemnej intensywności zabudowy, udziału powierzchni zabudowy - należ rozumieć zgodnie z ich obowiązującymi definicjami zawartymi w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne planu

§ 3. 1. Ustala się następujące symbole literowe określające przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:

1) **PEF** – teren elektrowni słonecznej;

2) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnego z ich przeznaczeniem, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów i obiektów.

§ 4. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) w planie wydziela się i określa tereny przeznaczone pod lokalizację elektrowni słonecznej i komunikację drogową wewnętrzną, oraz ustala się dla nich zasady i warunki zagospodarowania, zawarte w ustaleniach ogólnych i szczegółowych;

2) dla terenów elektrownie słonecznej:

   a) ustala się parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania, zgodnie z przepisami zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów;

   b) ustala się zasady lokalizacji budynków i innych kubaturowych obiektów budowlanych oraz instalacji paneli fotowoltaicznych i ich konstrukcji wsporczych poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;

3) w granicach planu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, dopuszcza się realizacje obiektów budowlanych o wysokości do 6 m, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, dla których obowiązuje maksymalna wysokość do 15 m oraz masztów i anten służących łączności i komunikacji oraz zabezpieczeniu infrastruktury i obiektów elektrowni fotowoltaicznej przed wyładowaniami atmosferycznymi, dla których obowiązuje maksymalna wysokość do 40 m;

4) określona w pkt 3 maksymalna wysokość nie dotyczy masztów i anten dotyczących inwestycji z zakresu łączności publicznej dopuszczonych na podstawie przepisów odrębnych.

§ 5. 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu:

1) w zakresie ochrony wód, gleby i powierzchni ziemi przed zanieczyszczeniami, w tym w celu ochrony ilościowej i jakościowej zasobów wód powierzchniowych i podziemnych, w tym wód Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407, wprowadza się w granicach planu zakaz wykonywania robót, które mogą powodować trwałe zanieczyszczenie gruntów i wód;

2) w granicach planu zakazuje się budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, a w szczególności stwarzających zagrożenie występowania poważnych awarii, w rozumieniu przepisów odrębnych;

3) w zakresie ochrony przed hałasem i drganiami obowiązuje zagospodarowanie terenów w sposób niepowodujący przekroczeń norm hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym nakazuje się utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) w zakresie ochrony przed zanieczyszczeniami powietrza ustala się utrzymanie dopuszczalnych poziomów substancji w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) nakazuje się realizację ustaleń zawartych w obowiązujących planach gospodarki odpadami i programach ochrony środowiska;

7) nakaz zapewnienia powierzchni biologicznie czynnych na terenach zabudowy, zgodnie ze wskaźnikami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;

8) utrzymanie miejsc przepływu wód powierzchniowych z dopuszczeniem ich regulacji w ramach zagospodarowywania działki na cele zabudowy.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania krajobrazu:

1) obowiązują parametry zabudowy i zagospodarowania terenów służące kształtowaniu krajobrazu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, zawartymi w rozdziale nr 3;

2) nakazuje się nasadzenia zieleni wysokiej, średniej i niskiej towarzyszącej lokalizowanym obiektom kubaturowym;

3) w ramach zapewnienia powierzchni biologicznie czynnych nakazuje się realizację pasów zieleni wokół lokalizowanych paneli fotowoltaicznych i ich konstrukcji wsporczych, w tym realizację pasa zieleni niskiej z nasadzeniami nieinwazyjnych gatunków roślin (krzewów, wysokich bylin) wzdłuż granicy nieruchomości położonej poza granicami obszaru objętego planem, na której ustanowiono rezerwat przyrody Stawska Góra oraz specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000 „Stawska Góra”.

§ 6. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się, w przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub robót ziemnych, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, obowiązek podjęcia stosownych działań określonych przez przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków.

§ 7. Na granicach obszaru objętego miejscowym planem nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej oraz nie określa się w planie, z uwagi na brak uzasadnionych przesłanek, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 8. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów, zgodnie ustaleniach szczegółowymi dla poszczególnych terenów zawartymi w rozdziale 3 i określonymi w nich przywołaniami do ustaleń ogólnych planu zawartymi w rozdziale 2.

§ 9. Ustala się 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:

1) tereny górnicze - nie występują;

2) obszary osuwania się mas ziemnych - nie występują;

3) obszary szczególnego zagrożenia powodzią - nie występują;

4) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa - nie występują.

§ 10. 1. W planie nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami.

2. W granicach obszaru objętego miejscowym planem dopuszcza się przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości na następujących zasadach i warunkach:

1) scalenie i podział nieruchomości nie może powodować powstania sytuacji, która uniemożliwiałaby prawidłowe zagospodarowanie działek sąsiadujących, zgodnie z ich przeznaczeniem;

2) na terenie elektrowni słonecznej (**PEF**) w wyniku scalania i podziałów dopuszcza się wydzielenia działek:

a) o powierzchni nie mniejszej niż 3000 m^2,

b) o szerokości elewacji frontowej nie mniejszej niż 30 m;

3) kąt położenia granic działek powstających w wyniku scalania i podziałów w stosunku do linii rozgraniczającej drogę, z której będą obsługiwane, powinien zawierać się w granicach 75º - 105º.

3. Niezależnie od zasad i warunków wymienionych w ust. 2 dopuszcza się podział działek zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny.

4. Wymienione w ust. 2 zasady i warunki nie obowiązują w przypadkach wynikających z przepisów odrębnych, a także w przypadku podziałów i scaleń działek mających na celu lokalizację dopuszczonych ustaleniami planu dróg wewnętrznych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 11. 1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy od linii elektroenergetycznych:

1) w granicach planu, dla dopuszczonych ustalaniami planu, lokalizowanych w ramach infrastruktury elektroenergetycznej (nie składającej się na instalacje elektrowni słonecznych), linii elektroenergetycznych najwyższego napięcia (NN), wysokiego napięcia (WN), średniego napięcia (SN) i niskiego napięcia (nN), obowiązują pasy technologiczne oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenów wewnątrz pasów:

a) strefa wolna od zabudowy w zakresie dotyczącym budynków i innych obiektów kubaturowych odpowiednio:

- dla linii kablowych NN – pas o szerokości 4,0 m (po 2,0 m od osi linii),

- dla linii kablowych WN – pas o szerokości 3,0 m (po 1,5 m od osi linii),

- dla linii napowietrznych SN – pas o szerokości 12,0 m (po 6,0 m od osi linii),

- dla linii kablowych SN – pas o szerokości 2,0 m (po 1,0 m od osi linii),

- dla linii napowietrznych nN – pas o szerokości 5,0 m (po 2,5 m od osi linii),

- dla linii kablowych nN – pas o szerokości 1,0 m (po 0,5 m od osi linii),

b) strefa wolna od nasadzeń drzew wysokich odpowiednio:

- dla linii napowietrznych SN – pas o szerokości 13,0 m (po 6,5 m od osi linii),

- dla linii napowietrznych nN oraz linii kablowych NN, WN, SN i nN – pas o szerokości 3,0 m (po 1,5 m od osi linii);

2) w wyznaczonych w pkt 1 lit. b strefach dopuszcza się nasadzenia i utrzymanie pod linią napowietrzną drzew i krzewów nie przekraczających wysokości 2,0 m oraz pozostawienie powierzchni niezadrzewionej i niezakrzewionej w odległości co najmniej 4,0 m od słupów;

3) lokalizacja obiektów i urządzeń budowlanych w pobliżu czynnych linii elektroenergetycznych przy zachowaniu odpowiednich odległości i na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

4) lokalizacja paneli fotowoltaicznych w pobliżu i miejscach skrzyżowań z liniami elektroenergetycznymi wymaga uwzględnienia stosownych norm dotyczących projektowania i budowy linii napowietrznych, przy czym nie należy ich montować w obrębie 4 m od zewnętrznego obrysu słupa, w tym od naziemnych części jego fundamentu, jak również należy zachować nieutrudniony dostęp związany z eksploatacją oraz usuwaniem awarii na linii elektroenergetycznej;

5) ustala się zakaz lokalizacji instalacji fotowoltaicznych od osi linii elektroenergetycznych, w odległościach:

a) dla linii napowietrznych SN – do 7,0 m od osi linii,

b) dla linii napowietrznych nN – do 3,5 m od osi linii,

c) dla linii kablowych NN – do 2,0 m od osi linii,

d) dla linii kablowych WN – do 1,5 m od osi linii,

e) dla linii kablowych SN i nN – do 0,7 m od osi linii;

6) wskazane w pkt 1-5 ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu nie obowiązują dla linii elektroenergetycznych lokalizowanych w ramach instalacji i sieci elektroenergetycznej elektrowni słonecznej.

2. W odniesieniu do terenów lokalizacji elektrowni słonecznych oznaczonych symbolem **PEF** zasięg strefy ochronnej od instalacji fotowoltaicznej, stanowiącej o ograniczeniach w zabudowie i zagospodarowaniu, wyznacza teren oznaczony ww. symbolami, w granicach którego obowiązuje zakaz lokalizacji, w odległości 4 m od paneli fotowoltaicznych, obiektów budowlanych nie związanych z funkcją elektrowni i nie stanowiących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 12. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego miejscowym planem poprzez:

a) drogę wewnętrzną zlokalizowaną w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KR,

b) drogę publiczną powiatową przyległą od strony północnej do granic obszaru objętego miejscowym planem;

2) powiązanie z zewnętrznym układem drogowym realizują drogi wymienione w pkt 1;

3) ustala się obsługę komunikacyjną nieruchomości poprzez istniejące i projektowane zjazdy z drogi publicznej oraz z drogi wewnętrznej – wymienionych w pkt 1 lub pośrednio poprzez niewyznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne, zapewniające dostęp do ww. dróg;

4) szczegółowe zasady zagospodarowania terenu lokalizacji drogi wewnętrznej w ramach wskazanego w planie terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dotyczącymi poszczególnych terenów, zawartymi w rozdziale nr 3;

5) niewyznaczona na rysunku planu projektowana w granicach terenu zabudowy komunikacja wewnętrzna musi spełniać wymogi stawiane drogom pożarowym dla poszczególnych obiektów, zgodnie z ich przeznaczeniem i obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

2. Ustala się zasady realizacji miejsc parkingowych:

1) na terenie zabudowy obowiązuje realizacja miejsc parkingowych w sposób umożliwiający prawidłowe zagospodarowanie działek oraz z uwzględnieniem sposobów i zasad określonych w przepisach odrębnych;

2) dla terenów lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW i ich stref ochronnych – elektrowni słonecznych oznaczonych na rysunku planu symbolem PEF obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych do parkowania dla samochodów osobowych w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsce postojowe na 1 instalację elektrowni fotowoltaicznej, na którą składa się wydzielony w przestrzeni zespół urządzeń i infrastruktury składający się na całość techniczno-użytkową elektrowni;

3) obowiązuje zapewnienie wszystkich potrzeb parkingowych w granicach działek budowlanych;

4) z uwagi na brak przesłanek uzasadniających nie ustala się wymagań w zakresie miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 13. 1. Zachowuje się istniejące w obszarze planu systemy infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się ich modernizację, przebudowę i rozbudowę, zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się na obszarze planu lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nimi związanych – zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi – w sposób podporządkowany określonej w planie funkcji terenu i niekolidujący z istniejącą i planowaną zabudową.

3. Realizacja przewidzianej w planie zabudowy jest dopuszczalna po usunięciu kolizji z istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej.

4. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) dopuszcza się zaopatrzenie terenów zabudowy w wodę z gminnej sieci wodociągowej;

2) dopuszcza się w granicach planu budowę, modernizację, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej oraz zmianę jej przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) przy realizacji sieci wodociągowej obowiązuje zachowanie wymagań w zakresie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym dopuszcza się realizację zbiorników przeciwpożarowych.

5. W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub zastosowanie innych indywidualnych rozwiązań służących gromadzeniu ścieków – zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie odprowadzania wód deszczowych i roztopowych:

1) przy zagospodarowaniu działek budowlanych, obok realizacji powierzchni nieprzepuszczalnych, nakazuje się zachowanie powierzchni przepuszczalnych umożliwiających infiltrację do gruntu wód opadowych i roztopowych oraz kształtowanie terenu i stosowanie rozwiązań technicznych uniemożliwiających zmianę ilości i kierunków spływu wód na grunty działek sąsiednich;

2) dopuszcza się w granicach terenu zabudowy lokalizację dołów chłonnych i zbiorników retencyjnych dla odprowadzenia wód opadowych i roztopowych;

3) dopuszcza się, gdy przepisy szczególne tego wymagają, budowę instalacji podczyszczania wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczeń powstających na użytkowanym terenie.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się zaopatrzenie terenów w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej oraz instalacji odnawialnych źródeł energii;

2) dopuszcza się w granicach planu budowę oraz przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci niskiego i średniego napięcia oraz zmianę jej przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się w granicach terenów zabudowy budowę wnętrzowej stacji transformatorowej SN/nN wraz z liniami zasilającymi średniego i niskiego napięcia, również w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką.

8. W zakresie przyłączenia i odprowadzania energii elektrycznej z elektrowni słonecznej:

1) dopuszcza się w granicach planu budowę oraz przebudowę, rozbudowę i modernizację linii napowietrznych i kablowych średniego napięcia oraz linii kablowych wysokiego i najwyższego napięcia oraz zmianę ich przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) na terenach elektrowni słonecznej dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nN oraz w ramach głównych punktów odbioru energii elektrycznej (GPO) stacji transformatorowych WN/SN, WN/NN, NN/SN.

9. W zakresie zaopatrzenia w gaz – nie ustala się zaopatrzenia terenów w gaz.

10. W zakresie zaopatrzenia w ciepło dopuszcza się stosowanie źródeł indywidualnych z wykorzystaniem paliw i technologii niepowodujących pogorszenia stanu środowiska oraz gwarantujących emisję spalin poniżej dopuszczalnych norm, w tym odnawialnych źródeł energii.

11. W zakresie gospodarki odpadami:

1) obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych dotyczących odpadów, utrzymania czystości i porządku w gminie oraz w innych dokumentach dotyczących gospodarki odpadami;

2) sposób postępowania z odpadami innymi niż komunalne, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki odpadami.

12. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

1) ustala się zaopatrzenie obszaru planu w łączność z systemów przewodowych i bezprzewodowych;

2) dopuszcza się budowę urządzeń oraz sieci telekomunikacyjnej przewodowej, wyłącznie z zastosowaniem linii kablowych;

3) w granicach obszaru opracowania planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji, w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 14. Ustala się zasady i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:

1) w granicach terenów objętych planem miejscowym ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z ich dotychczasowym użytkowaniem, do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym planie;

2) w granicach terenów objętych planem miejscowym ustala się zakaz realizacji wszelkiej zabudowy tymczasowej niezgodnej z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie, za wyjątkiem obiektów służących prowadzeniu robót budowlanych związanych z zagospodarowaniem danego terenu do czasu ich zakończenia.

§ 15. Dla terenów objętych planem ustala się stawkę procentową w wysokości 30%, na podstawie której ustala się opłatę, jeśli w związku z uchwaleniem planu miejscowego nastąpi wzrost wartości nieruchomości.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe – dotyczące poszczególnych terenów

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1PEF** ustala się:

1) przeznaczenie: teren elektrowni słonecznej;

2) lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW i ich stref ochronnych – instalacji fotowoltaicznych wraz z towarzyszącą infrastrukturą elektroenergetyczną;

3) w ramach infrastruktury elektroenergetycznej towarzyszącej produkcji energii elektrycznej dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych, w tym stacji wnętrzowych, infrastruktury elektroenergetycznej głównych punktów odbioru energii (GPO) oraz obiektów infrastruktury technicznej służących magazynowaniu energii;

4) w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się: teren komunikacji drogowej wewnętrznej, teren zieleni, teren elektroenergetyki;

5) dopuszcza się realizację obiektów elektroenergetyki w ramach przeznaczenia uzupełniającego wyłącznie w zakresie dotyczącej realizacji infrastruktury towarzyszącej produkcji energii elektrycznej określonej w pkt 3;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30 %,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 %,

d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie ustala się,

e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,3,

f) maksymalna wysokość zabudowy – 6 m, z zastrzeżeniem § 4 pkt 3,

g) gabaryty obiektów:

- powierzchnia zabudowy obiektu kubaturowego: do 400 m^2,

- geometria dachów: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°;

7) obsługę komunikacyjną terenu zgodnie z ustaleniami § 12, przy czym wskazuje się dostępność komunikacyjną nieruchomości z drogi publicznej powiatowej, przyległej od strony północnej,

zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego miejscowym planem lub przyległej drogi wewnętrznej zlokalizowanej w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KR;

8) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2PEF** ustala się:

1) przeznaczenie: teren elektrowni słonecznej;

2) lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW i ich stref ochronnych – instalacji fotowoltaicznych wraz z towarzyszącą infrastrukturą elektroenergetyczną;

3) w ramach infrastruktury elektroenergetycznej towarzyszącej produkcji energii elektrycznej dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych, w tym stacji wnętrzowych, infrastruktury elektroenergetycznej głównych punktów odbioru energii (GPO) oraz obiektów infrastruktury technicznej służących magazynowaniu energii;

4) w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się: teren komunikacji drogowej wewnętrznej, teren zieleni, teren elektroenergetyki;

5) dopuszcza się realizację obiektów elektroenergetyki w ramach przeznaczenia uzupełniającego wyłącznie w zakresie dotyczącej realizacji infrastruktury towarzyszącej produkcji energii elektrycznej określonej w pkt 3;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30 %,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 %,

d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie ustala się,

e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,3,

f) maksymalna wysokość zabudowy – 6 m, z zastrzeżeniem § 4 pkt 3,

g) gabaryty obiektów:

- powierzchnia zabudowy obiektu kubaturowego: do 400 m^2,

- geometria dachów: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°;

7) obsługę komunikacyjną terenu zgodnie z ustaleniami § 12, przy czym wskazuje się dostępność komunikacyjną nieruchomości z przyległej drogi wewnętrznej zlokalizowanej w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KR;

8) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, służących uzbrojeniu terenu, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KR** ustala się:

1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) realizację infrastruktury drogowej stanowiącej drogę wewnętrzną;

3) szerokość w liniach rozgraniczających: 12 m – zgodnie z rysunkiem planu;

4) zakaz realizacji obiektów kubaturowych;

5) dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z funkcjonowaniem drogi, w tym linii elektroenergetycznych, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu i przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 17. W granicach obszaru objętego ustaleniami niniejszego planu traci moc uchwała Nr XX/120/2004 Rady Gminy Chełm z dnia 13 lipca 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 163 poz. 2306 z dnia 10 września 2004 r.).

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chełm.

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

Wiceprzewodniczący Rady
Gminy

Marek Chybiak

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHEŁM DLA TERENÓW ELEKTROWNI SŁONECZNEJ W OBRĘBIE EWIDENCYJNYM STAW

SKALA 1:1000

0 10 20 30 40 50 [m]

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XII/94/2024
Rady Gminy Chełm
z dnia 30 grudnia 2024 roku

N

układ współrzędnych
PL 2000 strefa 8

Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzono na kopii wektorowej mapy zasadniczej pozyskanej z PODGiK w Chełmie

droga publiczna powiatowa

1PEF

1KR

2PEF

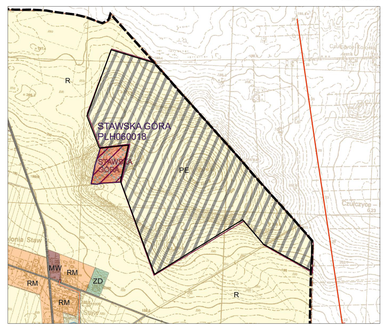
LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU	
	granica obszaru objętego planem miejscowym
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalne linie zabudowy
PEF	teren elektrowni słonecznej
KR	teren komunikacji drogowej wewnętrznej
OZNACZENIA INFORMACYJNE	
40	liczba wymiarowa z wymiarem podanym w metrach

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełm

Studium przyjęte uchwałą Nr XXIV/321/2012 Rady Gminy Chełm z dnia 28 grudnia 2012 r. i zmienione uchwałami Nr XXXVI/362/2018 z dnia 16 maja 2018 r., Nr XLI/396/2018 z dnia 19 października 2018 r., Nr XXVI/172/2020 z dnia 27 maja 2020 r. Nr XXVI/214/2020 z dnia 29 października 2020 r., Nr LVI/539/2022 z dnia 5 grudnia 2022 r. oraz Nr LXIX/655/2023 z dnia 30 października 2023 r.

skala 1:10000



granica obszaru objętego miejscowym planem

OZNACZENIA OGÓLNE	
	granice administracyjne gminy - granice opracowania
TERENY PRZYDATNE DO ZAINWESTOWANIA	
RM	tereny zabudowy zagrodowej
MW	tereny zabudowy wielorodzinnej
TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZAINWESTOWANIA	
	linie elektroenergetyczne WN, SN, strefy ochronne
TERENY OTWARTE	
R	tereny użytkowane rolniczo
ZD	tereny ogrodów działkowych
TERENY KOMUNIKACJI	
KDZ	droga publiczna - zbiorcza
KDL	droga publiczna - lokalna
KDD	droga publiczna - dojazdowa /gminna/

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	
	linie elektroenergetyczne SN 15 kV
	linie elektroenergetyczne WN 110, 220 kV istn./proj.
OCHRONA ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW	
	obszary Natura 2000
	rezerwaty przyrody
RE	tereny lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW - elektrowni fotowoltaicznych

Załącznik nr 2 do uchwały Nr XII/94/2024
Rady Gminy Chełm z dnia 30 grudnia 2024 roku

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm dla terenów elektrowni słonecznej w obrębie ewidencyjnym Staw 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) Rada Gminy Chełm rozstrzyga o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm dla terenów elektrowni słonecznej w obrębie ewidencyjnym Staw nie powoduje powstania i w konsekwencji konieczności realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

W związku z powyższym Rada Gminy Chełm nie dokonuje rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach jej finansowania.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XII/94/2024

Rady Gminy Chełm

z dnia 30 grudnia 2024 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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę