

PROJEKT

UCHWAŁA NR RADY GMINY CHEŁM z dnia 2025 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm dla terenu elektrowni słonecznej w obrębie ewidencyjnym Parypse

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, 1907 i 1940), art. 20 ust. 1, art. 27b ust. 1 pkt 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, 1907 i 1940) oraz art. 67 ust. 3 pkt 2 lit a 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 oraz Dz. U. z 2004 r. poz. 1824), Rada Gminy Chełm uchwala, co następuje:

Rozdział 1 Ustalenia wstępne

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm dla terenu elektrowni słonecznej w obrębie ewidencyjnym Parypse, zwany dalej planem.
2. 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.
3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm dla terenu elektrowni słonecznej w obrębie ewidencyjnym Parypse 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.
4. 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.
5. 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;

PROJEKT

- 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.
6. 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. 7.
7. 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;
 - 5) trasa napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;
 - 6) granica pasów technologicznych od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV.
8. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 7 mają charakter informacyjny.

§ 2.

1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
 - 1) **teren** – 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

PROJEKT

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.

Rozdział 2 Ustalenia ogólne planu

§ 3.

1. Ustala się symbol literowy określający przeznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi: **PEF** – teren elektrowni słonecznej.
2. Do czasu zagospodarowania terenu zgodnego z przeznaczeniem dopuszcza się dotychczasowy sposób jego użytkowania.

§ 4.

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w planie wydziela się i określa teren przeznaczony pod lokalizację elektrowni słonecznej oraz ustala się dla niego zasady i warunki zagospodarowania, zawarte w ustaleniach ogólnych i szczegółowych;
- 2) dla terenu elektrowni słonecznej:
 - a) ustala się parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania, zgodnie z przepisami zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla terenu,
 - 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 dopuszcza się realizację obiektów budowlanych o wysokości określonej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu elektrowni słonecznej, przy czym nie dotyczy to obiektów infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, a także 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.

PROJEKT

§ 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 terenu 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 czynnej na terenie zabudowy, zgodnie ze wskaźnikami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla terenu;
 - 8) utrzymanie miejsc przepływu wód powierzchniowych z dopuszczeniem ich regulacji w ramach zagospodarowywania działki na cele zabudowy.
2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania krajobrazu:
 - 1) obowiązują parametry zabudowy i zagospodarowania terenu służące ochronie i kształtowaniu krajobrazu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu, zawartymi w rozdziale nr 3;
 - 2) nakazuje się nasadzenia zieleni towarzyszącej lokalizowanym panelom fotowoltaicznym oraz obiektom kubaturowym.

§ 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.

W granicach obszaru objętego miejscowym planem, z uwagi na brak uzasadnionych przesłanek oraz podstaw, nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej oraz nie określa się 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

PROJEKT

zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu zawartymi w rozdziale 3 oraz określonymi w nich przywołaniami do ustaleń ogólnych planu zawartych w rozdziale 2.

§ 9.

Nie ustala się granic i sposobów 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 uwagi iż takie obiekty, tereny, obszary i krajobrazy w granicach obszaru opracowania planu 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 uniemożliwiłaby 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 m²,
 - 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 60° - 120°.
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.

§ 11.

Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy od linii elektroenergetycznych:

- 1) w granicach planu dla linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia (WN), średniego napięcia (SN) i niskiego napięcia (nN), obowiązują pasy technologiczne oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu wewnątrz pasów:
 - a) strefa wolna od zabudowy w zakresie dotyczącym budynków i innych obiektów kubaturowych odpowiednio:
 - dla linii napowietrznych WN – pas o szerokości 36,0 m (po 18,0 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),

PROJEKT

- dla linii napowietrznych nN oraz linii kablowych 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 WN – do 10,0 m od osi linii,
 - b) dla linii napowietrznych SN – do 7,0 m od osi linii,
 - c) dla linii napowietrznych nN – do 3,5 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.

§ 12.

1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego miejscowym planem poprzez:
 - a) drogę publiczną przyległą do granic obszaru objętego planem miejscowym zlokalizowaną zgodnie z przepisami odrębnymi na podstawie decyzji zezwalającej na realizację inwestycji drogowej,
 - b) drogę wewnętrzną przyległą od strony wschodniej do granicy obszaru opracowania planu;
 - 2) powiązanie z zewnętrznym układem drogowym realizują drogi wymienione w pkt 1;
 - 3) ustala się obsługę komunikacyjną nieruchomości poprzez zjazdy z drogi publicznej oraz z drogi wewnętrznej – wymienione w pkt 1;
 - 4) 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 terenu elektrowni słonecznej oznaczonego na rysunku planu symbolem PEF:
 - a) obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych do parkowania dla samochodów osobowych w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsce postojowe na 1 instalację

PROJEKT

- elektrowni fotowoltaicznej, na którą składa się wydzielony w przestrzeni zespół urządzeń i infrastruktury składający się na całość techniczno-użytkową elektrowni,
- b) obowiązuje zapewnienie wszystkich potrzeb parkingowych w granicach działek budowlanych,
 - c) nie ustala się, z uwagi na brak przesłanek uzasadniających, 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.
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 terenu 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 terenu 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 terenu zabudowy budowę wewnętrznej 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:

PROJEKT

- 1) dopuszcza się w granicach planu budowę oraz przebudowę, rozbudowę i modernizację linii napowietrznych i kablowych średniego napięcia oraz zmianę ich przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) na terenie elektrowni słonecznej, w tym w ramach głównych punktów odbioru energii elektrycznej (GPO) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nN.
9. W zakresie zaopatrzenia w gaz – nie ustala się zaopatrzenia terenu w gaz.
10. W zakresie zaopatrzenia w ciepło – nie ustala się zaopatrzenia terenu w ciepło.
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 terenu:

- 1) w granicach terenu objętego planem miejscowym ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z jego dotychczasowym użytkowaniem, do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym planie;
- 2) w granicach terenu objętego 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 terenu do czasu ich zakończenia.

§ 15.

Dla terenu objętego 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 dla terenu

§ 16.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1PEF** ustala się:
 - 1) przeznaczenie: teren elektrowni słonecznej;
 - 2) lokalizację instalacji wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii – instalacji fotowoltaicznych wraz z towarzyszącą infrastrukturą elektroenergetyczną oraz innymi obiektami służącymi funkcji elektrowni słonecznej;
 - 3) w ramach infrastruktury elektroenergetycznej towarzyszącej produkcji energii elektrycznej dopuszcza się lokalizację linii elektroenergetycznych średnich i niskich

PROJEKT

- napięć, stacji transformatorowych, w tym stacji wewnętrznych oraz infrastruktury elektroenergetycznej w ramach głównych punktów odbioru energii (GPO);
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalne linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, przy czym dotyczą one również lokalizacji paneli fotowoltaicznych elektrowni słonecznej oraz i ich konstrukcji wsporczych, z uwzględnieniem ograniczeń o których mowa w § 11;
 - 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 50 m²,
 - geometria dachów: dowolny układ połączeń dachowych o nachyleniu dachu do 30°;
- 5) obsługę komunikacyjną terenu oraz zasady realizacji miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami § 12;
- 6) obowiązującą ograniczenia zabudowy i zagospodarowania od istniejących linii elektroenergetycznych określone w § 11;
- 7) zasady realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami w § 13.

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.