PROJEKT

WÓJT
Wiesław Kociuba

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 Dz. U. z 2025 r. poz. 527 i 680) 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, Dz. U. z 2024 r. poz. 1824 oraz Dz. U. z 2025 r. poz. 527), 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;

GŁÓWNY SPECJALISTA
ds. planowania przestrzennego
Elżbieta Mazurek

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.

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) **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 (nie będącą wiatą śmietnikową), 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 realizacje 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.

§ 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 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

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 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 60° - 120°.
3. Niezależnie od zasad i warunków wymienionych w ust. 2 dopuszcza się podział działek zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren.
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 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 napowietrznej WN – pas 20,0 m (po 10,0 m od osi linii)
      – dla linii napowietrznych SN – pas o szerokości 13,0 m (po 6,5 m od osi linii),

– dla linii napowietrznych nN oraz linii kabłowych 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 11,0 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 SN i nN – do 0,7 m od osi linii;
6) w przypadku likwidacji napowietrznych oraz skablowanych podziemnych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia (SN i nN) przestają obowiązywać ograniczania zabudowy i zagospodarowania wynikające z przypisanych im pasów technologicznych, wymienione w pkt 1 i 2;
7) 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 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 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 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 lub 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 napięć, stacji transformatorowych, w tym stacji wnętrzowych 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 m^2,
      – geometria dachów: dowolny układ połaci dachowych o nachyleniu dachu do 30°;
5) obsługę komunikacyjną terenu oraz zasady realizacji miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami § 12;
6) obowiązują 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.

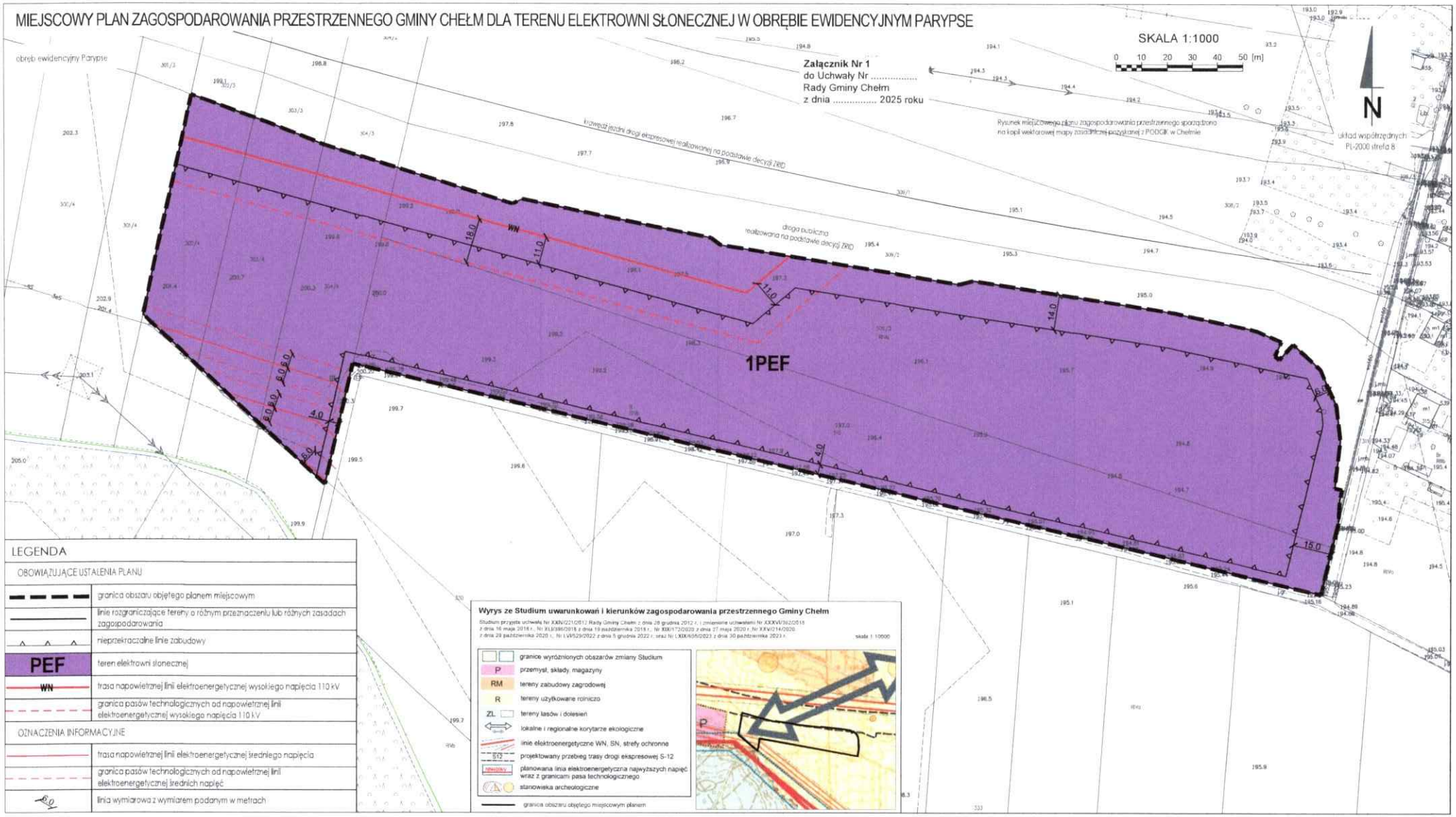
Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chełm.

§ 19.

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

Radca Prawny
Anna Bukowska

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHEŁM DLA TERENU ELEKTROWNI SŁONECZNEJ W OBRĘBIE EWIDENCYJNYM PARYPSE



LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU	
	granica obszaru objętego planem miejscowym
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalne linie zabudowy
PEF	teren elektrowni słonecznej
WN	trasa napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV
	granica pasów technologicznych od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV
OZNACZENIA INFORMACYJNE	
	trasa napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia
	granica pasów technologicznych od napowietrznej linii elektroenergetycznej średnich napięć
8.0	linia wymiarowa z wymiarem podanym w metrach

P R O J E K T

Załącznik nr 2 do uchwały .....
Rady Gminy Chełm z dnia ..... 2025 roku

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm dla terenu elektrowni słonecznej w obrębie ewidencyjnym Parypse 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 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 terenu elektrowni słonecznej w obrębie ewidencyjnym Parypse 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.

P R O J E K T

Załącznik nr 3 do uchwały Nr .....
Rady Gminy Chełm z dnia ..... 2025 roku

Elektroniczne dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm dla terenu elektrowni słonecznej w obrębie ewidencyjnym Parypse, przygotowane i stanowiące załącznik do uchwały zgodnie z art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Plik elektroniczny:
„zal_nr_3_do_uchwaly_mpzp_Parypse.gml"

UZASADNIENIE DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHEŁM - uchwały Rady Gminy Chełm w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm dla terenu elektrowni słonecznej w obrębie ewidencyjnym Parypse

stosownie do wymogu art. 15 ust. 1 pkt 1-3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm dla terenu elektrowni słonecznej w obrębie ewidencyjnym Parypse przygotowany został w trybie postępowania uproszczonego, o którym mowa w art. 27b ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.), na podstawie art. 27b ust. 1 pkt 1 ww. ustawy. Zastosowanie powyższego trybu, zgodnie z powyższym przepisem jest możliwe w przypadku zakresu przedmiotowego miejscowego planu, który dotyczy wyłącznie lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii składających się na elektrownię słoneczną. Zastosowanie procedury uproszczonej umożliwia skrócenie, w stosunku do procedury „normalnej", czasu trwania toku formalno-prawnego sporządzania planu. W szczególności prace nad projektem miejscowego planu nie inicjuje podejmowana przez Radę Gminy uchwała o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na zastosowanie postępowania uproszczonego wpłynęła analiza korzyści dla Gminy, jakie związane są z krótszym czasem opracowania miejscowego planu, wynikającym także z możliwości jego sporządzenia bez zgodności z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm, na co pozwala przepis 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). W wyniku podjętych prac planistycznych, planowana inwestycja elektrowni słonecznej, będzie mogła być zrealizowana w krótszym terminie, a której realizację uprawdopodobniają określone uwarunkowania i przesłanki, będące przedmiotem analiz dokonanych przed podjęciem decyzji o przystąpieniu do sporządzenia planu. Wpływ na przyjęcie procedury uproszczonej miały również przedstawiane przez potencjalnego inwestora terminowe zobowiązania wobec zarządcy infrastruktury elektroenergetycznej, do której planuje się przyłączenie instalacji elektrowni. Opracowanie planu w trybie uproszczonym pozwoli Gminie na osiągnięcie w krótkim terminie określonych korzyści w postaci dodatkowych dochodów do budżetu. Z kolei nie podjęcie prac w trybie uproszczonym wiązałoby się z ryzykiem znacznego wydłużenia ostatecznego terminu uchwalenia planu, który musiałby być powiązany z terminem przyjęcia przez gminę planu ogólnego.

Zakres sporządzenia miejscowego planu dotyczy zmiany przeznaczenia terenu rolnego, położonego w miejscowości Paryspe, nie przeznaczonego w obowiązującym miejscowym planie pod zabudowę, na teren elektrowni słonecznej umożliwiający lokalizację instalacji wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii – instalacji fotowoltaicznych wraz z towarzyszącą infrastrukturą elektroenergetyczną oraz innymi obiektami służącymi funkcji elektrowni słonecznej.

Obszar opracowania planu obejmuje powierzchnię 4,23 ha, w granicach działek ozn. nr ewid.: 302/4, 303/4, 304/4, 310 i 309/3 – obręb ewidencyjne Parypse. W obecnym stanie użytkowania działki te stanowią niezabudowane grunty orne – RIVa i RIV. Obszar opracowania planu od północy przylega do realizowanej drogi gminnej lokalizowanej w

ramach budowy obwodnicy północnej miasta Chełm – w ciągu drogi ekspresowej S12, od wschodu do istniejącej drogi wewnętrznej, natomiast od południa i zachodu do terenów rolniczych. Przez obszar opracowania planu przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne o napięciu 110 kV i 15 kV. W granicach opracowania nie występują obszary chronione przyrodniczo, na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, jak również nie występują zabytki chronione na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

W granicach obszaru sporządzanego planu, po jego uchwaleniu, utracą moc ustalenia miejscowego planu przyjęte uchwałą 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.).

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko opracowany został zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym: przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.), ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

Przyjęte w planie ustalenia planistyczne nie znajdują odzwierciedlenia w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm przyjętym uchwałą Nr XXIV/221/2012, z późniejszymi zmianami. Zgodnie z 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 2024 r. poz. 1824) nie wymaga się sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z zapisami studium uwarunkowania i kierunków zagospodarowania przestrzennego w zakresie dotyczącym lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych.

Skutki oddziaływania projektu planu na środowisko, w przypadku realizacji jego ustaleń, przeanalizowane zostały w sporządzonej prognozie oddziaływania na środowisko.

Ustalenia projektu planu służyć będą rozwojowi społeczno-gospodarczemu gminy, w tym w skutek zwiększonych wpływów z podatków od nieruchomości gruntowych oraz budowli.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzony został z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.).

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych zrealizowano poprzez ustalenia: przeznaczenia terenu, wskaźników zagospodarowania terenu i zasad kształtowania zabudowy, które zostały uwzględnione poprzez określenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego stosownych nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenu, mających wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego, zgodne z zasadami urbanistyki

i architektury. W szczególności wymagania te zostały uwzględnione poprzez określenie: linii zabudowy, maksymalnej powierzchni zabudowy, maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, gabarytów obiektów budowlanych, w tym geometrii dachów. W ramach ochrony walorów krajobrazowych, w tym w szczególności przeciwdziałaniu niekorzystnemu wpływowi lokalizowanych obiektów budowlanych w otwartym krajobrazie plan nakazuje realizację nasadzeń zieleni towarzyszącej lokalizowanym panelom fotowoltaicznym oraz obiektom kubaturowym. Nakaz realizacji nasadzeń zieleni stanowi również o uwzględnieniu w miejscowym planie potrzeb zrównoważonego rozwoju w odniesieniu do ochrony zasobów przyrodniczych. Ponadto i przede wszystkim potrzeby zrównoważony rozwoju realizowane są przez cel sporządzenia planu, służącego rozwojowi energetyki odnawialnej – zwiększeniu wykorzystania odnawialnych źródeł energii w produkcji i zużyciu energii, mając na uwadze ograniczenie wydobycia podziemnych złóż surowców energetycznych oraz przeciwdziałanie zmianom klimatu i ochronę środowiska, na które negatywny wpływ ma nadmierna emisja CO_2 oraz zanieczyszczeń powietrza na skutek spalania kopalin.

Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, w tym m.in.: zakazu wykonywania robót, które mogą powodować trwałe zanieczyszczenie gruntów i wód, nakazu zagospodarowania terenów w sposób niepowodujący przekroczeń norm hałasu, dopuszczalnych poziomów pól elektroenergetycznych oraz substancji w środowisku – zgodnie z przepisami odrębnymi, a także poprzez ustalenia przeznaczenia terenów oraz linii zabudowy w sposób minimalizujący możliwość występowania kolizji i uciążliwości związanych z wykorzystaniem i zagospodarowaniem terenów objętych planem oraz terenów sąsiednich. Projekt planu pozostaje w zgodzie z wymaganiami ochrony gruntów rolnych i leśnych. W granicach planu nie znajdują się grunty rolne wymagające szczególnej ochrony tj. grunty wysokich klas bonitacyjnych I-III, ani także grunty leśne.

W granicach planu nie występują zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków województwa lubelskiego oraz do wojewódzkiej ewidencji, w tym także stanowiska archeologiczne. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej uwzględnione zostały w planie poprzez powołanie się na przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami nakazujące podjęcie stosownych działań w przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia zostały uwzględnione w planie poprzez ustalenia dotyczące ochrony środowiska, w tym także poprzez wprowadzenie w jego obszarze opracowania zakazu lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, a w szczególności stwarzających zagrożenie występowania poważnych awarii, w rozumieniu przepisów odrębnych. Z uwagi na przeznaczenie terenów w planie, nie obejmuje on ustaleń uwzględniających potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.

Walory ekonomiczne przestrzeni zostały uwzględnione w projekcie planu poprzez określenie w planie funkcji i zasad zagospodarowania terenów biorąc pod uwagę ich położenie względem dróg i sieci infrastruktury technicznej. Celem planu jest wprowadzenie zabudowy o funkcji produkcyjnej służącej produkcji energii z promieniowania słonecznego na terenach predysponowanych do takiego zagospodarowania, biorąc pod uwagę powierzchnię możliwą do takiego zagospodarowania oraz brak ograniczeń związanych z funkcją zagospodarowania terenów sąsiednich. Ustalenia planu nie wywołują bezpośrednich potrzeb w zakresie rozbudowy gminnej sieci infrastruktury technicznej oraz dróg publicznych. Tym

samym, nie przewiduje się poniesienia przez gminę wydatków na budowę gminnej infrastruktury. Plan opracowany został z uwzględnieniem predyspozycji terenu, biorąc pod uwagę uwarunkowania ekonomiczne, do pełnienia funkcji budowlanych i możliwości ich zagospodarowania na cele elektrowni słonecznej.

Prawo własności zostało uwzględnione poprzez wprowadzenie przeznaczenia terenu i określenie ich zasad zabudowy i zagospodarowywania zgodnie z wolą właścicieli nieruchomości wyrażaną w poszczególnych etapach sporządzania planu, w tym również zgodnie z wnioskami o przystąpienie do sporządzenia planu. Plan realizuje prawo do zabudowy poszczególnych działek w zgodzie z interesem publicznym oraz obowiązującymi przepisami prawa.

Sporządzony plan miejscowy nie rodzi negatywnych skutków dla obronności i bezpieczeństwa państwa. W granicach obszaru objętego planem oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obszary i obiekty mające znaczenie dla obronności i bezpieczeństwa państwa.

Potrzeby interesu publicznego zostały w planie uwzględnione przede wszystkim w postaci przyjęcia ustaleń, które gwarantują lokalizację i funkcjonowanie w jego obrębie gminnej sieci wodociągowej oraz sieci elektroenergetycznej. a także gwarantują nieskrępowaną budowę w przyszłości nowej infrastruktury technicznej. Ponadto potrzeby interesu publicznego realizuje cel planu służący lokalizacji na terenie gminy inwestycji mających istotny wpływ na wzrost dochodów do budżetu gminy.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, a także potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, zostały uwzględnione poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie sieci wodociągowej, sieci elektroenergetycznej i sieci telekomunikacyjnej, w tym w szczególności w sposób dopuszczający niezbędne uzbrojenie nieruchomości przeznaczanych pod zabudowę. Dodatkowo biorąc pod uwagę przeznaczenie terenów w planie, jego ustalenia gwarantują lokalizację infrastruktury elektroenergetycznej w zakresie umożliwiającym odprowadzeniu wyprodukowanej energii do sieci elektroenergetycznej. W granicach obszaru opracowania zlokalizowana jest infrastruktura elektroenergetyczna o znaczeniu ponadlokalnym – linia 110 kV, w odniesieniu do której plan wprowadza ograniczenia zabudowy i zagospodarowaniu terenu w jej otoczeniu, gwarantując tym samym bezpieczeństwo jej funkcjonowania.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzeniem planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych zostało zrealizowane poprzez informowanie społeczeństwa o podejmowanych poszczególnych czynnościach formalno-prawnych sporządzania planu i możliwości składania uwag do projektowanego dokumentu, poprzez takie czynności, jak: ogłoszenie ..... - zgodnie z obowiązującymi przepisami *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Podczas sporządzania projektu planu zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych. Na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z dokumentacją planistyczną, w trybie dostępu do informacji publicznej.

W pracach nad planem miejscowym uwzględniono możliwe potrzeby związane z budową w jego granicach infrastruktury wodociągowej, której realizacja związana byłaby z zapewnieniem zaopatrzenia ludności w wodę o odpowiedniej jakości i ilości na obszarach sąsiednich. W planie nie zawarto natomiast innych ustaleń dotyczących zaopatrzenia

ludności w wodę z uwagi iż w granicach opracowania planu nie wyznacza się terenów służących celom mieszkaniowym.

W zakresie zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia, ludzkiego i środowiska plan wprowadza zakaz lokalizacji w jego granicach zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, a w szczególności stwarzających zagrożenie występowania poważnych awarii, w rozumieniu przepisów odrębnych. Ponadto dokonywane przeznaczenie terenu w planie oraz jego położenie względem innych terenów zabudowanych i przeznaczonych do zabudowy, a także stanowiących o cennych zasobach środowiska nie posiada przesłanek wskazujących na możliwość powstania zagrożeń dla zdrowia ludzkiego i środowiska w wyniku poważnych awarii związanych z funkcjonowaniem na terenie objętym planem elektrowni słonecznej.

Projekt planu ingeruje w sposób istotny w rolniczą przestrzeń produkcyjną, zakładając wyłączenie z produkcji rolnej około 4,23 ha gruntów rolnych, które w planie przeznaczane są pod zabudowę elektrowni słonecznej. Grunty te nie obejmują najcenniejszych gruntów dla produkcji rolnej tj. gleb I-III klasy bonitacyjnej Opracowanie planu dla lokalizacji elektrowni słonecznej nie wprowadza takich zmian, które w sposób istotny wpływałby na rolniczą przestrzeni produkcyjną i ograniczałyby dotychczasowy rozwój produkcji rolniczej na obszarze gminy.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając zasady oraz wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu ważono interes publiczny i interes prywatny mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Interesy prywatne były uwzględniane poprzez zrealizowanie wniosku właścicieli nieruchomości oraz potencjalnego inwestora o sporządzenie planu dla lokalizacji inwestycji w postaci elektrowni słonecznej, a także poprzez umożliwienie zgłaszania uwag, w trybie postępowania uproszczonego, określonym przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Opracowanie planu w całkowitej zgodzie z właścicielami nieruchomości uwzględnia również interes publiczny związany z uzyskaniem, po zrealizowaniu inwestycji wskazywanej w planie, dodatkowych dochodów do budżetu gminy.

Ustalenia projektu planu w zakresie przeznaczenia i sposobów użytkowania terenu oraz zasad kształtowania zabudowy uwzględniają aspekty uwarunkowań środowiskowych, społecznych i ekonomicznych rozwoju gminy. Lokalizacja zabudowy i zasady jej kształtowania na terenie objętym planem uwzględniają wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania przestrzenią. Głównym skutkiem przyjęcia planu będzie zwiększenie powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę o funkcji służącej produkcji energii elektrycznej – elektrowni słonecznych wraz z towarzyszącymi jej obiektami. Ustalenia planu utrzymują istniejący układ drogowy zapewniający obsługę komunikacyjną obszaru opracowania planu, na który składa się droga publiczna lokalizowana w ramach budowy drogi ekspresowej S12 (służąca bezpośredniej obsłudze komunikacyjnej terenów przyległych do drogi ekspresowej) oraz ogólnodostępna droga wewnętrzna. Wyznaczana funkcja terenów, a także wskazywany w planie sposób obsługi komunikacyjnej nieruchomości nie powoduje, że skutkiem planu będzie bezpośrednie zwiększenie transportochłonności projektowanych w jego obrębie układów przestrzennych. Opracowany plan, z uwagi na jego przedmiot oraz zakres ustaleń nie obejmuje rozwiązań odnoszących się do infrastruktury transportu publicznego i nie będzie wpływać na funkcjonowanie publicznego transportu zbiorowego. Również, z uwagi na funkcje budowlane terenów wyznaczanych w planie nie obejmuje on rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Wyznaczony w planie teren przeznaczony pod elektrownię słoneczną

wskazany zostały uwzględniając w szczególności jego niekolizyjność z terenami zabudowy o funkcji mieszkaniowej. W przypadku natomiast występującej w jego granicach istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej, w planie zawarto stosowne ustalenia pozwalające na jej pełne funkcjonowanie.

Z uwagi na wyznaczaną w planie funkcję brak jest uzasadnienia dla dokonywania jej lokalizacji w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, jako uzupełnienie istniejącej zabudowy, a także w obszarach z dostępem do sieci komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej, która byłaby właściwa dla zabudowy mieszkaniowej oraz pozostałej zabudowy wymagającej uzbrojenia w infrastrukturę i zapatrzenia w media. Teren elektrowni słonecznej został wyznaczony w oparciu o potencjalną w przedmiotowej lokalizacji możliwości przyłączenia źródła wytwórczego energii elektrycznej, biorąc pod uwagę w szczególności istniejącą w granicach opracowania planu infrastrukturę elektroenergetyczną.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Projekt miejscowego planu jest zgodny z wynikami opracowanego na podstawie art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku *o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym* dokumentu „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Chełm i ocena aktualności Studium oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego", stanowiącym załącznik do Uchwały Nr III/27/2024 Rady Gminy Chełm z dnia 18 czerwca 2024 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm.

Sporządzony miejscowy plan realizuje ustalenia „Analizy" oraz ww. uchwały, w których uznano (biorąc pod uwagę zgodność z przepisami prawa, wnoszone wnioski o jego zmianę oraz zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy) nieaktualność i potrzebę przeprowadzania zmian dotychczas obowiązującego na tym obszarze planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełm, przyjętego Uchwałą Nr XX/120/2004 Rady Gminy Chełm z dnia 13 lipca 2004 r.

Sporządzony miejscowy plan realizuje szczegółowe ustalenia zawarte w ww. dokumencie analizy, w której:

- wskazuje się na priorytety w zakresie działań planistycznych, które powinny m.in. zmierzać do wyznaczania nowych terenów związanych z rozwojem energetyki odnawialnej,
- uznaje się za ważne wyzwanie w zakresie planowania przestrzennego budowę na terenie gminy atrakcyjnej oferty inwestycyjnej dostosowanej do zmieniających się uwarunkowań gospodarczych gminy,
- zakłada się sukcesywne sporządzenie nowych miejscowych planów, w szczególności dotyczących potrzeb lokalizacji inwestycji o dużym znaczeniu społeczno-gospodarczym,
- przyjmuje się istnienie uzasadnionej potrzeby ciągłego dostosowywania struktury przestrzennej poprzez systematyczne aktualizowanie dokumentów planistycznych, w tym również dla rozwoju działalności gospodarczej, uwarunkowanej obecnymi oraz nowymi potencjałami rozwojowymi (np. rozwój energetyki odnawialnej związanej z modernizacją infrastruktury elektroenergetycznej).

Z uwagi na przedmiot miejscowego planu, dotyczący wyłącznie lokalizacji terenu elektrowni słonecznej, zawarte w nim ustalenia projektowe planu nie obejmują rozwiązań stanowiących o uwzględnieniu uniwersalnego projektowania.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Ustalenia planu wywołują określone skutki na finanse publiczne, głównie na budżet gminy. W związku z przyjęciem planu miejscowego nie przewiduje się powstania kosztów dla budżetu gminy. Wskazywane w planie funkcja terenu nie wiąże się z budową nowej infrastruktury technicznej, ani również ze zwiększonymi nakładami finansowymi gminy na inne cele będące zdaniami własnymi gminy np. związanymi bezpieczeństwem oraz ochroną środowiska. Ustalenia planu nie stanową także o realizacji innych inwestycji i przedsięwzięć publicznych, nie będących zadaniami własnymi gminy, które byłby finansowane ze środków publicznych.

Uchwalenie planu po zrealizowaniu inwestycji określonych ustaleniami planu będzie generowało dochody do budżetu gminy, pochodzące przede wszystkim z podatków od nieruchomości oraz budowli. Szacuje się, że przy zagospodarowaniu całości terenu objętego planem, z uwzględnieniem szczególnych ograniczeń związanych z położeniem w jego granicach linii elektroenergetycznych, dochód ten wynosić może w granicach 45 - 80 tys. zł rocznie. Dochody do budżetu gminy mogą stanowić także ewentualne opłaty planistyczne oraz opłaty od czynności cywilnoprawnych, zaistniałe w wyniku wszelkich transakcji nieruchomościami powstałych na skutek uchwalenia planu.

WÓJT GMINY CHEŁM

RAPORT

podsumowujący przebieg konsultacji społecznych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm dla terenu elektrowni słonecznej w obrębie ewidencyjnym Parypse

Raport został sporządzony w dniu 22 lipca 2025 r. przez Elżbietę Mazurek, głównego specjalistę ds. planowania przestrzennego w Urzędzie Gminy Chełm.

Zgodnie z art. 8k ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.), przed przedstawieniem Radzie Gminy Chełm projektu miejscowego planu, opracowuje się raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych, zawierający w szczególności wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji.

Konsultacje społeczne prowadzone były w formie zbierania uwag do projektu miejscowego planu w terminie od 10 do 27 czerwca 2025 r. Projekt miejscowego planu został udostępniony w celu umożliwienia zapoznania się i złożenia uwag w czasie trwania konsultacji społecznych w siedzibie Urzędu Gminy, na stronie internetowej Gminy Chełm https://www.gminachelm.pl/mieszkancy/konsultacje-spoleczne oraz na BIP Urzędu Gminy Chełm https://ugchelm.bip.lubelskie.pl/ w zakładce planowanie przestrzenne/ogłoszenia.

W wyniku konsultacji społecznych projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm dla terenu elektrowni słonecznej w obrębie ewidencyjnym Parypse, w wyznaczonym terminie na zbieranie uwag – **nikt nie złożył uwagi**.

Wnioski z konsultacji:
Konsultacje społeczne dotyczące projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm dla terenu elektrowni słonecznej w obrębie ewidencyjnym Parypse , przeprowadzone zostały zgodnie z przepisami Rozdziału 1a ustawy z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.). Wójt Gminy Chełm dołożył wszelkich starań, aby szeroko ogłosić o rozpoczęciu konsultacji społecznych, możliwościach zapoznania się z projektem planu przez mieszkańców oraz o możliwościach składania uwag do projektu planu. Ogłoszenie o konsultacjach opublikowane było w prasie (Nowy Tydzień w dniu 9 czerwca 2025 r.), zamieszczone na stronie internetowej Gminy oraz BIP Urzędu, a także na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Gminy oraz w miejscowości Parypse.
Mimo dopełnienia wszystkich obowiązków ustawowych, mieszkańcy gminy nie byli zainteresowani udziałem w konsultacjach. Powodem braku zainteresowania mieszkańców gminy projektem planu miejscowego jest prawdopodobnie jego przedmiot i zakres, gdyż dotyczy on wyłącznie pojedynczego terenu, na którym prowadzone są uprawy rolnicze i który przeznaczony zostały pod funkcję elektrowni słonecznej. Dodatkowo w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem brak jest zabudowy, w stosunku do której planowana funkcja mogłaby wywoływać kolizje i konflikty przestrzenne. Z powyższego wynika, że wyznaczenie w miejscowym planie terenów pod lokalizację inwestycji z zakresu elektrowni słonecznej jest przez mieszkańców gminy Chełm akceptowalne i nie budzi kontrowersji.

Raport zawiera dwie ponumerowane strony.

Do Raportu dołączono załącznik:

- Protokół ze zbierania uwag dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm dla terenu elektrowni słonecznej w obrębie ewidencyjnym Parypse.

Raport sporządzono w 3 egzemplarzach:

1) dla Rady Gminy Chełm
2) dla Wójta Gminy Chełm
3) do dokumentacji planistycznej.

Pokrówka, dnia 22 lipca 2025 r.

GŁÓWNY SPECJALISTA
ds. planowania przestrzennego
Elżbieta Mazurek

.....
(podpis osoby sporządzającej)

WÓJT
Wiesław Kociuba

.....
(podpis Wójta)

PROTOKÓŁ
ze zbierania uwag dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm dla terenu elektrowni słonecznej w obrębie ewidencyjnym Parypse

Protokół został sporządzony w dniu 28 czerwca 2025 r. przez Elżbietę Mazurek – głównego specjalistę ds. planowania przestrzennego w Urzędzie Gminy Chełm.

Zgodnie z art. 8i ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.), w dniach od 10 do 27 czerwca 2025 r., w ramach konsultacji społecznych, zbierano uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm dla terenu elektrowni słonecznej w obrębie ewidencyjnym Parypse.

W powyższym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

Protokół zawiera jedną stronę.

Protokół sporządzono w 2 egzemplarzach:
1) dla Wójta Gminy Chełm
2) do dokumentacji planistycznej.

Pokrówka, dnia 28 czerwca 2025 r.

GŁÓWNY SPECJALISTA
ds. planowania przestrzennego
Elżbieta Mazurek

.....
(podpis osoby sporządzającej protokół)

WÓJT
Wiesław Kociuba

.....
(podpis Wójta)