

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY CHEŁM**  
**z dnia ..... 2021 roku**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego Gminy Chełm dla terenów położonych w obrębach  
ewidencyjnych Zagroda, Rożdżałów-Kolonia, Żółtańce, Koza-Gotówka  
i Srebrzyszcze**

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 2020 r. poz. 713, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XXV/215/2020 Rady Gminy Chełm z dnia 29 października 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełm dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Zagroda, Rożdżałów-Kolonia, Żółtańce, Koza-Gotówka i Srebrzyszcze, Rada Gminy Chełm uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Ustalenia wstępne**

**§ 1.**

1. Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Zagroda, Rożdżałów-Kolonia, Żółtańce, Koza-Gotówka i Srebrzyszcze 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. z późniejszymi zmianami.
2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełm dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Zagroda, Rożdżałów-Kolonia, Żółtańce, Koza-Gotówka i Srebrzyszcze, 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 położonych w obrębach ewidencyjnych Zagroda, Rożdżałów-Kolonia, Żółtańce, Koza-Gotówka i Srebrzyszcze przedstawiony jest w postaci:
  - 1) ustaleń planu, stanowiących treść niniejszej uchwały;
  - 2) rysunku planu sporządzonego w skali 1:1000, składającego się z załączników do niniejszej uchwały:
    - a) załącznika nr 1 – obejmującego obszar położony w obrębie ewidencyjnym Zagroda,
    - b) załącznika nr 2 – obejmującego obszar położony w obrębie ewidencyjnym Rożdżałów-Kolonia,

## PROJEKT

- c) załącznika nr 3 – obejmującego obszar położony w obrębie ewidencyjnym Żółtańce,
  - d) załącznika nr 4 – obejmującego obszar położony w obrębie ewidencyjnym Srebrzyszcze,
  - e) załącznika nr 5 – obejmującego obszar położony w obrębach ewidencyjnych Srebrzyszcze i Koza-Gotówka,
  - f) załącznika nr 6 – obejmującego obszar położony w obrębie ewidencyjnym Srebrzyszcze,
  - g) załącznika nr 7 – obejmującego obszar położony w obrębie ewidencyjnym Srebrzyszcze.
5. Załącznikami do niniejszej uchwały są także:
- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 8;
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 9;
  - 3) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne, stanowiący załącznik nr 10.
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 potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 7) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
  - 8) 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;
  - 9) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - 10) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia 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;

## PROJEKT

- 13) stawek procentowych służących naliczeniu opłat z tytułu wzrostu 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 ujętych 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;
  - 5) strefa ochronna od linii kolejowej o znaczeniu państwowym.
9. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 8 mają charakter informacyjny.

### § 2.

Ilekróć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym w niniejszym planie przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, 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 ściany zewnętrznej budynku od linii rozgraniczającej teren; linia ta nie dotyczy takich elementów budynku, jak: balkon, wykusz, schody, taras, gzyms, okap, wiatrołap oraz innych detali architektonicznych, które mogą być wysunięte poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m;
- 3) **dachu wielospadowym** – należy przez to rozumieć dach wielopołaciowy o dwu- i większej liczbie głównych połaci dachowych, w różnych typach, również z elementami doświetlenia dachu typu lukarny,
- 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) **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;
- 7) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wartość procentową udziału terenu biologicznie czynnego w całkowitej powierzchni działki budowlanej;
- 8) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość procentową stosunku sumy powierzchni wyznaczonych przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej w stanie

## P R O J E K T

wykończonym bez tarasów, schodów zewnętrznych, ramp i podjazdów oraz części podziemnych budynków niewystających ponad poziom terenu, do całkowitej powierzchni działki budowlanej;

- 9) **miejscach parkingowych** – należy przez to rozumieć urządzone lub nieurządzone stanowiska postojowe dla samochodów, w tym stanowiska w garażach;
- 10) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność usługową, która nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska (określonych przez przepisy odrębne) poza terenem działki, na której jest zlokalizowana lub taką, która nie wiąże się z lokalizacją przedsięwzięcia zaliczanego do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 2** **Ustalenia ogólne planu**

#### **§ 3.**

1. Ustala się następujące symbole literowe określające przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:
  - 1) P/PE – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł o mocy przekraczającej 100 kW i ich stref ochronnych – elektrowni fotowoltaicznych;
  - 2) P – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
  - 3) PE – tereny urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW i ich stref ochronnych – elektrowni fotowoltaicznych;
  - 4) RM – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
  - 5) U – tereny zabudowy usługowej;
  - 6) ZL – tereny lasów;
  - 7) KD-D – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
  - 8) KD-L – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
  - 9) KD-Z – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
  - 10) KDW – tereny dróg wewnętrznych.
2. 1,2,...(cyfry arabskie) - oznaczają numer porządkowy terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.
3. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnego z ich przeznaczeniem, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów i obiektów.
4. Dopuszcza się w granicach planu realizację inwestycji celu publicznego, takich jak: budowa publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków, budowa przewodów i urządzeń służących do przesyłania gazu i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń oraz obiektów i urządzeń dopuszczonych ustaleniami szczegółowymi dla terenów zawartych w rozdziale 3.

#### **§ 4.**

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w planie wydziela się i określa tereny przeznaczone pod zabudowę oraz ustala się dla nich zasady zagospodarowania, w tym parametry i wskaźniki zabudowy

## PROJEKT

- i zagospodarowania, zgodnie z przepisami zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) określa się zasady lokalizacji budynków poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
  - 3) dopuszcza się w granicach planu sytuowanie budynków gospodarczych i garaży ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
  - 4) w granicach planu dopuszcza się realizację obiektów budowlanych o maksymalnej wysokości do 25 m, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów zawartych w rozdziale nr 3, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej elektroenergetycznej wskazanych w planie, dla których obowiązuje maksymalna wysokość do 40 m, oraz masztów i wież telekomunikacyjnych dopuszczonych na podstawie przepisów odrębnych;
  - 5) ustala się realizację obiektów budowlanych pod warunkami:
    - a) maksymalna liczba nadziemnych kondygnacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych – II kondygnacje nadziemne,
    - b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków gospodarczych, garażowych i innych na terenach zabudowy zagrodowej **RM** – I kondygnacja nadziemna,
    - c) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków usługowych i magazynowych na terenach zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych składów i magazynów oznaczonych symbolami **U** i **P/PE** – II kondygnacje nadziemne.

### § 5.

1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - 1) 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, a także:
    - a) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w § 11,
    - b) nakaz wyposażenia zabudowy w systemy wodno-kanalizacyjne z odprowadzeniem ścieków do publicznej oczyszczalni ścieków, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej obowiązuje odprowadzenie ścieków do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub indywidualnych oczyszczalni ścieków;
  - 2) w celu ochrony ujęcia wody podziemnej „Bariera” w Chełmie, dla części obszaru objętego planem znajdującego się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Bariera”, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów określone w przepisach odrębnych dotyczących ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody;
  - 3) zakazuje się na terenach zabudowy oznaczonych na rysunku planu symbolami **RM** i **U** lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyłączeniem lokalizacji przedsięwzięć infrastruktury technicznej, dopuszczonej ustaleniami niniejszego planu;
  - 4) 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;
  - 5) w zakresie ochrony przed hałasem i drganiami:

## PROJEKT

- a) obowiązuje zagospodarowanie terenów w sposób niepowodujący przekroczeń norm hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla wyznaczonych terenów zabudowy zagrodowej, w granicach których dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ustala się dopuszczalny poziom hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) na terenach przeznaczonych pod zabudowę ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości uwzględniającej uciążliwość funkcjonowania przyległych do granic planu linii kolejowej,
  - c) w granicach planu dopuszcza się stosowanie rozwiązań technicznych, urządzeń oraz zieleni izolacyjnej ograniczających negatywne skutki emisji hałasu od dróg i linii kolejowej;
- 6) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym:
    - a) nakazuje się utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) ustala się ograniczenia w zagospodarowaniu terenów w wyznaczonych strefach technologicznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych średnich (SN) i wysokich napięć (WN), zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w § 11;
  - 7) w zakresie ochrony przed zanieczyszczeniami powietrza ustala się utrzymanie dopuszczalnych poziomów substancji w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, a także zalecenie stosowania zieleni izolacyjnej przy drogach publicznych, z zastosowaniem gatunków roślin odpornych na emisję spalin samochodowych;
  - 8) nakazuje się realizację ustaleń zawartych w obowiązujących planach gospodarki odpadami i programach ochrony środowiska;
  - 9) nakaz utrzymania istniejących w granicach planu naturalnych zbiorników i oczek wodnych oraz zakaz prowadzenia robót ziemnych skutkujących ich osuszeniem;
  - 10) nakaz utrzymania w dotychczasowym użytkowaniu istniejących obszarów śródpolnej roślinności naturalnej w obniżeniach terenu;
  - 11) dopuszcza się wycinkę drzew wyłącznie w przypadkach występowania kolizji z planowanymi inwestycjami, a także w przypadkach dopuszczonych przepisami odrębnymi;
  - 12) nakaz zapewnienia powierzchni biologicznie czynnych na terenie zabudowy, zgodnie ze wskaźnikami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
  - 13) część obszaru opracowania planu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 4, położona jest w granicach Chełmskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w którym obowiązują zasady oraz stosowne zakazy dotyczące zagospodarowywania terenów i realizacji inwestycji zawarte w przepisach odrębnych.
2. W granicach planu wskazuje się, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, udokumentowane złoża kopalin podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
    - 1) złożo wapieni i margli przemysłu cementowego WC id 10799 „Chełm I”;
    - 2) złożo kruszyw naturalnych KN id 9870 „Srebrzyszcze dz. 229, 229/5”.
  3. W granicach obszarów udokumentowanych złóż kopalin ustala się zasady użytkowania i zagospodarowania:
    - 1) lokalizację obszarów i terenów górniczych oraz wymaganych filarów ochronnych w granicach terenu wskazanego do eksploatacji złóż kopalin, oznaczonego na rysunku planu symbolem **10 PG**, przy czym na terenie, na którym nie jest

## PROJEKT

- prowadzona eksploatacja złoża dopuszcza się rolnicze użytkowanie terenu – uprawy polowe;
- 2) zakaz zagospodarowania terenu, w tym realizacji zabudowy naruszającej złożę kopaliny na głębokości jej występowania, o ile nie jest to związane z eksploatacją złoża i działalnością zakładu górniczego.
4. Ustala się następujące zasady kształtowania krajobrazu:
- 1) poprzez zapisy dotyczące parametrów zabudowy i zagospodarowania terenów, które zostały zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
  - 2) komponowanie zieleni towarzyszącej zabudowie w formie zieleni wysokiej, średniej i niskiej w oparciu o rodzime gatunki roślin, z utrzymaniem dominacji zieleni wysokiej nad zabudową, a także realizację przydomowych ogrodów na terenach zabudowy zagrodowej;
  - 3) obszar opracowania planu, w części stanowiącej załącznik nr 4, położony jest w granicach otuliny Chełmskiego Parku Krajobrazowego, w której ustala się priorytet ochrony powierzchni biologicznie czynnej oraz nakaz zagospodarowania terenów zabudowy zielenią wysoką przeciwdziałającą dysharmonii w naturalnym krajobrazie, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

### § 6.

Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) wyznacza się na rysunku planu strefę ochrony archeologicznej dla stanowisk archeologicznych oznaczonych numerami: 22 (obszar AZP 80-89) oraz 32, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40 (obszar AZP 79-91), wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, zarejestrowanych podczas badań archeologicznych przeprowadzonych metodą Archeologicznego Zdjęcia Polski (AZP);
- 2) oznaczone na rysunku planu stanowiska archeologiczne podlegają ochronie konserwatorskiej w zakresie warunków prowadzenia prac ziemnych, a także wznoszenia budowli, którym towarzyszą prace ziemne i przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
- 3) odkrycie w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, zobowiązuje inwestora do podjęcia stosownych działań określonych przez przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków.

### § 7.

1. W granicach planu obszarami przestrzeni publicznej są tereny dróg publicznych oznaczone symbolami: **4 KD-L**, **11 KD-L**, **17 KD-D** i **18 KD-Z**.
2. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych w odniesieniu do terenów służących funkcji komunikacyjnej wymienionych w ust. 1:
  - 1) zagospodarowanie terenów należy realizować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo jej użytkowników z uwzględnieniem realizacji ciągu komunikacji pieszej oraz z zastosowaniem rozwiązań zapewniających dostęp osobom niepełnosprawnym;
  - 2) w przypadku realizacji zieleni dopuszcza się zieleń o charakterze ozdobnym i izolacyjnym;

## P R O J E K T

- 3) zasady umieszczania w przestrzeni drogi obiektów budowlanych oraz sposoby zagospodarowania regulują ustalenia szczegółowe dla terenów oraz przepisy odrębne.

### § 8.

1. W granicach objętych planem dopuszcza się przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości na następujących zasadach i warunkach:
  - 1) przeprowadzony podział nie może powodować powstania sytuacji, która uniemożliwiłaby prawidłowe zagospodarowanie działek sąsiadujących, zgodnie z ich przeznaczeniem;
  - 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek położonych w granicach terenów zabudowy zagrodowej: 25 m;
  - 3) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek położonych w granicach terenów zabudowy innej niż zagrodowej: 30 m;
  - 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek na terenach zabudowy zagrodowej: 1500 m<sup>2</sup>;
  - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek na terenach zabudowy innej niż zagrodowej: 2000 m<sup>2</sup>;
  - 6) kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczającej drogę, z których będą obsługiwane, powinien zawierać się w granicach 75° - 105°;
  - 7) dopuszcza się wydzielenia działek na potrzeby dróg wewnętrznych (nie wyznaczonych na rysunku planu) służących obsłudze komunikacyjnej działek budowlanych o szerokości co najmniej 6 m.
2. Niezależnie od zasad i warunków wymienionych w ust. 1 dopuszcza się podział działek zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny.
3. Na terenach przeznaczonych na cele leśne dopuszcza się scalenia i podział nieruchomości na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
4. Wymienione w ust. 1 pkt 1 – 6 zasady i warunki nie obowiązują w przypadkach wynikających z przepisów odrębnych, w tym w przypadku podziałów i scaleń mających na celu powiększenie działek macierzystych oraz lokalizację dróg wewnętrznych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

### § 9.

1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy od linii elektroenergetycznych:
  - 1) w granicach planu dla istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych średniego (SN) i niskiego (nN) napięcia obowiązują pasy technologiczne oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenów wewnątrz pasów:
    - a) strefa wolna od zabudowy dla projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych odpowiednio:
      - dla linii napowietrznych SN – pas o szerokości 12 m (po 6,0 m od osi linii),
      - dla linii kablowych SN – pas o szerokości 2 m (po 1,0 m od osi linii),
      - dla linii napowietrznych nN – pas o szerokości 5 m (po 2,5 m od osi linii),
      - dla linii kablowych nN – pas o szerokości 1 m (po 0,5 m od osi linii);
    - b) strefa wolną od nasadzeń drzew wysokich dla projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych odpowiednio:
      - dla linii napowietrznych SN – pas o szerokości 13 m (po 6,5 m od osi linii),
      - dla linii napowietrznych nN – pas o szerokości 3 m (po 1,5 m od osi linii),



## PROJEKT

- dla linii kablowych SN i nN – pas o szerokości 3 m (po 1,5 m od osi linii);
  - 2) w granicach planu dla istniejących linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV obowiązują pasy technologiczne oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenów wewnątrz pasów:
    - a) strefa wolna od lokalizacji budynków mieszkalnych – pas o szerokości 36 m (po 18,0 m od osi linii),
    - b) strefa wolna od nasadzeń drzew wysokich – pas o szerokości 20 m (po 10,0 m od osi linii),
    - c) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych nieprzeznaczonych na stały pobyt ludzi pod warunkiem uwzględnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych;
  - 3) w granicach planu dla linii wysokiego napięcia 220 kV (projektowanej do przebudowy do 400 kV) obowiązują pasy technologiczne oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenów wewnątrz pasów:
    - a) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi w pasie o szerokości 50 m (po 25 m od osi linii),
    - b) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych nieprzeznaczonych na stały pobyt ludzi pod warunkiem uwzględnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych,
    - c) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych zawierających materiały niebezpieczne pożarowo,
    - d) zakaz zwiększania rzędnej terenu o więcej niż 0,5 m,
    - e) zakaz tworzenia nasadzeń drzew, krzewów i roślinności przekraczającej 3 m wysokości;
  - 4) w wyznaczonych w pkt 1 lit. b i pkt 2 lit b strefach dopuszcza się nasadzenia i utrzymanie pod linią napowietrzą drzew i krzewów nie przekraczających wysokość 2,0 m oraz pozostawienie powierzchni niezadrzewionej i niezakrzewionej w odległości co najmniej 4,0 m od słupów;
  - 5) w przypadku likwidacji napowietrznych oraz skablowanych podziemnych linii elektroenergetycznych przestają obowiązywać ograniczenia zabudowy wynikające z przypisanych im pasów technologicznych wymienionych w pkt 2 i 3;
  - 6) przy lokalizacji obiektów budowlanych w pobliżu czynnych linii elektroenergetycznych obowiązuje zachowanie odpowiednich odległości i zasad określonych w przepisach odrębnych oraz w stosownych normach dotyczących projektowania i budowy linii napowietrznych;
  - 7) 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.
2. W strefach kontrolowanych dla gazociągów ustanowionych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązuje zakaz wznoszenia budynków, urządzania składów oraz sadzenia drzew i krzewów oraz podejmowania działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji.
3. Obszar objęty planem miejscowym położony jest w sąsiedztwie linii kolejowej o znaczeniu państwowym stanowiącej również teren zamknięty w rozumieniu przepisów odrębnych,

## PROJEKT

od której wyznacza się w planie strefę ochronną, w granicach której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z obowiązujących przepisów z zakresu transportu kolejowego i określające:

- 1) wymagane odległości i warunki dopuszczające sytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposób urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych;
  - 2) zakaz sytuowania budowli i budynków w odległości mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego oraz w odległości mniejszej niż 20 m od osi skrajnego toru;
  - 3) warunki wykonywania robót ziemnych w odległości do 20 m od granicy obszaru kolejowego, w tym zakaz ich wykonywania w odległości mniejszej niż 4 m od tego obszaru.
4. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu od lotniska Deputycze Królewskie, zlokalizowanego poza granicami opracowania planu:
- 1) na obszarze opracowania planu obowiązują powierzchnie ograniczające przeszkody dla lotniska Deputycze Królewskie, które wyznaczają maksymalne wysokości obiektów naturalnych i sztucznych, w tym obiektów budowlanych, z uwzględnieniem wysokości kominów, reklam, anten oraz innych urządzeń, a także skrajni dróg;
  - 2) w granicach opracowania planu zakazuje się budowy miejsc składowania odpadów i innych obiektów stanowiących źródło żerowania ptaków, a także obiektów służących hodowli ptaków stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych;
  - 3) przy zagospodarowywaniu terenów objętych planem obowiązują ograniczenia i warunki określone w przepisach odrębnych dotyczących lotnictwa cywilnego.
5. W odniesieniu do terenów lokalizacji elektrowni fotowoltaicznych oznaczonych symbolami **PE** i **PE/P** strefę ochronną od instalacji fotowoltaicznej stanowiącą o ograniczeniach w zabudowie i zagospodarowaniu wyznacza ogrodzenie nieruchomości lub części nieruchomości, realizowane dla lokalizacji elektrowni, w obrębie którego zakazuje się lokalizacji obiektów nie związanych funkcją elektrowni i nie stanowiących infrastruktury technicznej.

### § 10.

1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
  - 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszarów objętych miejscowym planem poprzez istniejące i projektowane drogi zapewniające również powiązanie z zewnętrznym układem drogowym:
    - a) drogę publiczną powiatową nr 1833 L, przyległą do granic obszaru objętego planem miejscowym, której fragment położony jest również w granicach planu i oznaczony został symbolem **4 KD-L**,
    - b) drogę publiczną powiatową nr 1840 L przyległą do granic obszaru objętego planem miejscowym,
    - c) drogę publiczną powiatową nr 1832 L przyległą do granic obszaru objętego planem miejscowym,
    - d) drogę publiczną gminną oznaczoną na rysunku planu symbolem **11 KD-L**,
    - e) drogę publiczną gminną nr 105065 L przyległą do granic obszaru objętego planem miejscowym,

## PROJEKT

- f) drogę publiczną powiatową nr 1827 L, przyległą do granic obszaru objętego planem miejscowym oraz w części położoną w granicach planu i oznaczoną symbolem **18 KD-Z**,
  - g) drogę publiczną gminną oznaczoną na rysunku planu symbolem **17 KD-D**,
  - h) drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem **12 KDW**,
  - i) ogólnodostępne drogi wewnętrzne przyległe do granic obszarów objętych planem miejscowym.
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną nieruchomości poprzez istniejące i projektowane zjazdy z dróg publicznych, wymienionych w pkt 1 lub pośrednio poprzez drogi wewnętrzne, w tym również niewyznaczone na rysunku planu, a także ustanowione odpowiednie służebności drogowe, zapewniające dostęp do drogi publicznej;
  - 3) zagospodarowanie terenów dróg publicznych w liniach rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych;
  - 4) szczegółowe zasady zagospodarowania terenów wskazanych w ust. 1, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dotyczącymi poszczególnych terenów, zawartymi w rozdziale nr 3;
  - 5) przy budowie oraz przebudowie dróg dopuszcza się rozwiązania wynikające z etapowej realizacji układu komunikacyjnego, różniące się od rozwiązań docelowych;
  - 6) nie wyznaczona na rysunku planu projektowana w granicach terenów 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 terenach zabudowy obowiązuje realizacja miejsc parkingowych, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania z kartą parkingową, stosownie do potrzeb, w sposób umożliwiający prawidłowe zagospodarowanie działek oraz z uwzględnieniem sposobów i zasad określonych w przepisach odrębnych;
  - 2) dla terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolem **RM** obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny;
  - 3) dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych symbolem **U** obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych do parkowania dla samochodów osobowych w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe na 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali usługowych, w tym min. 1 miejsce przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
  - 4) dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, terenów urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł o mocy przekraczającej 100 kW i ich stref ochronnych – elektrowni fotowoltaicznych oznaczonych symbolem **P/PE** obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych do parkowania dla samochodów osobowych w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe na 3 miejsca pracy;
  - 5) dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, terenów urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł o mocy przekraczającej 100 kW i ich stref ochronnych – elektrowni fotowoltaicznych oznaczonych symbolem **P/PE** obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych do parkowania dla samochodów osobowych w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe na 3 miejsca pracy;
  - 6) dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczonych symbolem **P** obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych do parkowania dla samochodów osobowych w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe na 3 miejsca pracy;

## PROJEKT

- 7) dla terenów urzędzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł o mocy przekraczającej 100 kW i ich stref ochronnych – elektrowni fotowoltaicznych obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych do parkowania samochodów osobowych w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe na 1 instalację elektrowni fotowoltaicznej;
- 8) obowiązuje spełnienie wszystkich potrzeb parkingowych w granicach działek budowlanych.

### § 11.

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 urzędzeń 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. Na terenach zabudowy zagrodowej oraz usługowej dopuszcza się realizację instalacji do produkcji energii ze źródeł odnawialnych, takich jak: kolektory słoneczne, pompy ciepła oraz panele fotowoltaiczne o mocy do 100 kW, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
5. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - 1) ustala się zaopatrzenie terenu zabudowy w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
  - 2) dopuszcza się w granicach planu budowę oraz przebudowę, rozbudowę i modernizację istniejącej sieci 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;
  - 4) na terenach przeznaczonych pod zabudowę zagrodową oznaczoną symbolami **RM**, dopuszcza się lokalizowanie indywidualnych ujęć wody wykorzystywanych wyłącznie do celów gospodarczych;
  - 5) na terenach zabudowy oznaczonych symbolami **P/PE** i **P** dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wód podziemnych wyłącznie na cele prowadzonej działalności gospodarczej.
6. W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków:
  - 1) ustala się odprowadzanie ścieków z terenów zabudowy poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do publicznej oczyszczalni ścieków;
  - 2) dopuszcza się w granicach planu budowę sieci kanalizacji sanitarnej oraz jej przebudowę, rozbudowę, modernizację i zmianę jej przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej i zaistnienia ekonomicznych i technicznych możliwości przyłączenia zabudowy do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się utrzymanie i realizację bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub indywidualnych oczyszczalni ścieków;
  - 4) na terenach zabudowy oznaczonych symbolami **P/PE** i **P** w przypadku działalności gospodarczych podlegających szczególnym przepisom sanitarnym uniemożliwiających odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się

## PROJEKT

- odprowadzenie ścieków do indywidualnych przemysłowych oczyszczalni ścieków, w tym lokalizowanych również w granicach ww. terenów.
7. W zakresie odprowadzania wód deszczowych i roztopowych:
    - 1) nakazuje się konieczność zachowania powierzchni przepuszczalnych w stopniu umożliwiającym infiltrację do gruntu wód opadowych na użytkowanym terenie oraz kształtowania terenu i stosowania rozwiązań technicznych uniemożliwiających spływ wód na grunty działek sąsiednich;
    - 2) ustala się na terenach przeznaczonych pod zabudowę, gdy przepisy szczególne tego wymagają, budowę instalacji podczyszczania wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczeń powstających na skutek prowadzonej działalności.
  8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
    - 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną terenów objętych opracowaniem planu w oparciu o sieć elektroenergetyczną niskiego i średniego napięcia;
    - 2) dopuszcza się w granicach planu budowę oraz przebudowę, rozbudowę i modernizację istniejącej sieci niskiego i średniego napięcia oraz zmianę jej przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi, w sposób niekolidujący z istniejącym zagospodarowaniem terenu;
    - 3) dopuszcza się lokalizowanie, w granicach planu, obiektów i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, w tym wymagających wydzielenia działki niezależnie od ustalonego przeznaczenia terenu, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony gruntów rolnych i leśnych;
    - 4) dopuszcza się budowę nie wskazanych na rysunku planu wewnątrzowych stacji transformatorowych SN/nN wraz z liniami zasilającymi średniego i niskiego napięcia w ilości wynikającej z aktualnych potrzeb, również w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką.
  9. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
    - 1) ustala się zaopatrzenie w gaz terenów objętych planem z sieci gazowej średniego ciśnienia, po zaistnieniu technicznych i ekonomicznych warunków jej budowy;
    - 2) dopuszcza się w granicach planu budowę sieci gazowej średniego ciśnienia oraz jej przebudowę, rozbudowę, modernizację i zmianę jej przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
    - 3) przy realizacji sieci gazowych obowiązują stosowne przepisy odrębne dotyczące warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;
    - 4) na terenach zabudowy położonej poza zasięgiem obsługi rozdzielczej sieci gazowej dopuszcza się stosowanie innych indywidualnych źródeł zaopatrzenia w gaz.
  10. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie obszaru planu w ciepło ze 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;

## PROJEKT

- 2) dopuszcza się na terenach zabudowy modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci telekomunikacyjnej oraz zmianę jej przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się budowę nowej sieci telekomunikacyjnej przewodowej wyłącznie z zastosowaniem linii kablowych w sposób niekolidujący z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem terenów;
- 4) na terenie opracowania planu dopuszcza się, pod warunkiem niekolidowania z istniejącym zagospodarowaniem, lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji, w rozumieniu przepisów odrębnych.

### § 12.

Ustala się zasady i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:

- 1) w granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym obowiązuje zakaz tymczasowego zagospodarowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem, do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie miejscowym;
- 2) w granicach obszaru objętego niniejszym 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.

### § 13.

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości jednorazowej opłaty na rzecz gminy w przypadku sprzedaży nieruchomości dla terenów objętych planem w wysokości 15 % wzrostu jej wartości.

## Rozdział 3

### Ustalenia szczegółowe – dotyczące poszczególnych terenów

### § 14.

1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1 P/PE**, **16 P/PE** ustala się:
  - 1) przeznaczenie: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł o mocy przekraczającej 100 kW i ich stref ochronnych – elektrowni fotowoltaicznych;
  - 2) w ramach realizacji elektrowni fotowoltaicznej dopuszcza się budowę towarzyszących sieci elektroenergetycznych oraz stacji transformatorowych;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji jako obiektów uzupełniających i towarzyszących: zieleni urządzonej, parkingów, garaży, dróg wewnętrznych, sieci i urządzeń uzbrojenia terenów oraz innych obiektów służących funkcji obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz elektrowni fotowoltaicznej;
  - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, przy czym wyznaczone linie obowiązują również dla instalacji paneli fotowoltaicznych elektrowni i ich konstrukcji wsporczych;
    - b) wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej - do 50 %,
    - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej - 20 %,
    - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,001,

## PROJEKT

- e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1,5,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m, przy czym wysokość ta nie dotyczy instalacji i urządzeń na dachach budynków,
  - g) geometria dachów budynków: dachy płaskie oraz jedno- i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°,
  - h) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m<sup>2</sup>;
- 5) obsługę komunikacyjną terenów zgodnie z ustaleniami § 10, przy czym wskazuje się na dostępność komunikacyjną nieruchomości:
- a) położonych w granicach terenu **1 P/PE** z przyległej do terenu drogi publicznej powiatowej nr **1833 L**, w tym w części położonej w granicach planu, oznaczonej symbolem **4 KD-L**,
  - b) położonych w granicach terenu **16 P/PE** z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **17 KD-D**;
- 6) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz sieci i urządzeń uzbrojenia terenów, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2;
- 7) warunki prowadzenia działań inwestycyjnych w obrębie stanowisk archeologicznych, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w § 6 ust. 2.
2. Dla terenu oznaczonego symbolem **7 P/PE** ustala się:
- 1) przeznaczenie: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł o mocy przekraczającej 100 kW i ich stref ochronnych – elektrowni fotowoltaicznych;
  - 2) w ramach realizacji elektrowni fotowoltaicznej dopuszcza się budowę towarzyszących sieci elektroenergetycznych oraz stacji transformatorowych;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji jako obiektów uzupełniających i towarzyszących: zieleni urządzonej, parkingów, garaży, dróg wewnętrznych, sieci i urządzeń uzbrojenia terenów oraz innych obiektów służących funkcji obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz elektrowni fotowoltaicznej;
  - 4) nakaz zagospodarowania terenu zielenią wysoką otaczającą lokalizowaną zabudowę kubaturową w przypadku lokalizowania innej niż związanej z elektrownią fotowoltaiczną;
  - 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, przy czym wyznaczone linie obowiązują również dla instalacji paneli fotowoltaicznych elektrowni i ich konstrukcji wsporczych,
    - b) wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej - do 50 %,
    - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej - 30 %,
    - i) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,001,
    - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1,5,
    - e) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m, przy czym wysokość ta nie dotyczy instalacji i urządzeń na dachach budynków,
    - f) geometria dachów budynków: dachy płaskie oraz jedno- i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°,
    - g) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m<sup>2</sup>;
  - 6) obsługę komunikacyjną terenów zgodnie z ustaleniami § 10, przy czym wskazuje się na dostępność komunikacyjną nieruchomości z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **11 KD-L** oraz przyległej do terenu drogi publicznej gminnej nr 105065 L zlokalizowanej poza granicami planu;

## PROJEKT

- 7) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz sieci i urządzeń uzbrojenia terenów, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2;
  - 8) warunki prowadzenia działań inwestycyjnych w obrębie stanowisk archeologicznych, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w § 6 ust. 2.
3. Dla terenów oznaczonych symbolami **5 PE, 6 PE, 8 PE, 9 PE** ustala się:
- 1) przeznaczenie: tereny urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł o mocy przekraczającej 100 kW i ich stref ochronnych – elektrowni fotowoltaicznych;
  - 2) w ramach realizacji elektrowni fotowoltaicznej dopuszcza się budowę towarzyszących sieci elektroenergetycznych oraz stacji transformatorowych, w tym wbudowanych;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji jako obiektów uzupełniających i towarzyszących: zieleni urządzonej, parkingów, dróg wewnętrznych, sieci i urządzeń uzbrojenia terenów oraz innych obiektów służących funkcji elektrowni fotowoltaicznych;
  - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, przy czym wyznaczone linie obowiązują również dla instalacji paneli fotowoltaicznych i ich konstrukcji wsporczych;
    - b) wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej - do 70 %,
    - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej - 20 %,
    - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,001,
    - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1,4,
    - f) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m,
    - g) geometria dachów budynków: dachy płaskie oraz jedno- i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
  - 5) obsługę komunikacyjną terenów zgodnie z ustaleniami § 10, przy czym wskazuje się na dostępność komunikacyjną nieruchomości:
    - a) położonych w granicach terenu **5 PE** z przyległej do terenu drogi publicznej powiatowej nr 1840 L zlokalizowanej poza granicami planu,
    - b) położonych w granicach terenu **6 PE** z przyległej do terenu drogi publicznej powiatowej nr 1832 L,
    - c) położonych w granicach terenu **8 PE** z przyległych do terenu dróg wewnętrznych oraz przyległej drogi publicznej gminnej nr 105065 L położonych poza granicami planu,
    - d) położonych w granicach terenu **9 PE** z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **11 KD-L**;
  - 6) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz sieci i urządzeń uzbrojenia terenów, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2;
  - 7) warunki prowadzenia działań inwestycyjnych w obrębie stanowisk archeologicznych, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w § 6 ust. 2;
  - 8) warunki zabudowy i zagospodarowania terenów w granicach pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 ust. 3.
4. Dla terenów oznaczonych symbolami **19 P** i **20 P** ustala się:
- 1) przeznaczenie: tereny obiektów produkcyjnych, składy i magazyny;
  - 2) w ramach obiektów produkcyjnych dopuszcza się lokalizację obiektów przemysłu cementowego i innych z nimi funkcjonalnie powiązanych, a także źródeł wytwórczych energii elektrycznej oraz ciepłej, w tym również w ramach kogeneracji opartych



## PROJEKT

- o paliwa stałe, paliwa gazowe oraz źródła energii odnawialnej, z wykorzystaniem energii słońca, biomasy oraz termicznego przekształcania odpadów;
- 3) na terenie **19 P** dopuszcza się lokalizację zakładu górniczego i eksploatację udokumentowanego złoża kopaliny;
  - 4) dopuszczenie lokalizacji jako obiektów uzupełniających i towarzyszących: zieleni urządzonej, parkingów, garaży, dróg wewnętrznych, sieci i urządzeń uzbrojenia terenów oraz innych obiektów służących funkcji obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
  - 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej - do 70 %,
    - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej - 20 %,
    - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 0,001,
    - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 1,4,
    - f) maksymalna wysokość zabudowy: 25 m, przy czym wysokość ta nie dotyczy budowli oraz instalacji i urządzeń, w tym sytuowanych również na dachach budynków,
    - g) geometria dachów budynków: dachy płaskie oraz jedno- i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
  - 6) obsługę komunikacyjną terenów zgodnie z ustaleniami § 10, przy czym wskazuje się na dostępność komunikacyjną nieruchomości z dróg publicznych i wewnętrznych obsługujących tereny położone poza granicami administracyjnymi gminy, które to tereny wraz z terenami **19 P** i **20 P** stanowią jeden powiązany funkcjonalnie i przestrzennie obszar zabudowy;
  - 7) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz sieci i urządzeń uzbrojenia terenów, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.
5. Dla terenów oznaczonych symbolami **14 RM** i **15 RM** ustala się:
- 1) przeznaczenie: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
  - 1) w ramach funkcji zagrodowej dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych, gospodarczych, garażowych, budowli rolniczych i obiektów przetwórstwa rolno-spożywczego towarzyszących gospodarstwu rolnemu oraz obiektów usług służących produkcji rolniczej;
  - 2) zakaz lokalizacji budynków inwentarskich;
  - 2) dopuszczenie realizacji usług agroturystycznych;
  - 3) dopuszczenie w ramach przeznaczenia terenu realizacji stawów rybnych i innych zbiorników wodnych oraz urządzeń melioracji wodnych służących potrzebom rolnictwa;
  - 4) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na gruntach niewymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej jako towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i realizację usług nieuciążliwych pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa tej zabudowy nie będzie przekraczać 50 % całkowitej powierzchni użytkowej zabudowy na działce budowlanej;

## PROJEKT

- 6) dopuszczenie lokalizacji oraz sieci i urządzeń uzbrojenia terenów, dróg wewnętrznych stanowiących dojazdy do gruntów rolnych oraz działek budowlanych;
  - 7) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej - do 30 %,
    - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej - 40 %,
    - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 0,001,
    - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 0,6,
    - f) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m,
    - g) geometria dachów budynków mieszkalnych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 20° - 45°, pozostałych budynków: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
  - 8) przy przeprowadzaniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują zasady i warunki określone w § 8;
  - 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m<sup>2</sup>;
  - 10) obsługę komunikacyjną terenów zgodnie z ustaleniami § 10, przy czym wskazuje się na dostępność komunikacyjną nieruchomości z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **18 KD-Z**;
  - 11) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz sieci i urządzeń uzbrojenia terenów, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.
6. Dla terenu oznaczonego symbolem **10 PG** ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren eksploatacji złóż kopalin;
  - 2) lokalizację obszarów i terenów górniczych;
  - 3) lokalizację infrastruktury i instalacji zakładu górniczego, służących do powierzchniowej eksploatacji złóż kopalin;
  - 4) zakaz lokalizacji budynków i innych obiektów kubaturowych, z wyjątkiem obiektów tymczasowego zagospodarowania związanych z działalnością oraz obsługą zakładu górniczego;
  - 5) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, infrastruktury odwodnieniowej, dróg wewnętrznych oraz miejsc parkingowych;
  - 6) powierzchnię biologicznie czynną na terenach wyłączonych z eksploatacji złoża oraz poza terenami lokalizacji obiektów obsługi komunikacyjnej, urządzeń, instalacji służących funkcji kopalni – zgodnie z projektem zagospodarowania złoża;
  - 7) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy obiektów budowlanych związanych z funkcją terenu:
    - a) intensywność zabudowy – zgodnie z projektem zagospodarowania złoża oraz potrzebami zakładu górniczego i nie większa niż 0,2,
    - b) maksymalna wysokość obiektów tymczasowego zagospodarowania – 6 m;
  - 8) pasy ochronne zabezpieczające obiekty i tereny przed zagrożeniami związanymi z działalnością eksploatacyjną, zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami odrębnymi;
  - 9) obsługę komunikacyjną terenu zgodnie z ustaleniami § 10, przy czym wskazuje się na dostępność komunikacyjną nieruchomości z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **12 KDW**;

## PROJEKT

- 10) warunki prowadzenia działań inwestycyjnych w obrębie stanowisk archeologicznych, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w § 6 ust. 2.
7. Dla terenu oznaczonego symbolem **13 U** ustala się:
- 1) przeznaczenie: zabudowa usługowa;
  - 2) dopuszcza się lokalizację budynków usługowych, magazynowych i innych obiektów budowlanych służących funkcji usługowej;
  - 3) w ramach funkcji usługowej dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych publicznych z zakresu usług kultury, oświaty, ochrony zdrowia, opieki społecznej, łączności, sportu i rekreacji oraz bezpieczeństwa publicznego, a także usług nieuciążliwych komercyjnych;
  - 4) dopuszczenie lokalizacji jako obiektów uzupełniających i towarzyszących funkcji usługowej: zieleni urządzonej, parkingu, garaży oraz sieci i urządzeń uzbrojenia terenów;
  - 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej – do 30 %,
    - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej – 20 %,
    - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001,
    - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6,
    - f) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
    - g) geometria dachów: dachy jedno- i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
  - 6) przy przeprowadzaniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują zasady i warunki określone w § 8;
  - 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m<sup>2</sup>;
  - 8) obsługę komunikacyjną terenu zgodnie z ustaleniami § 10, przy czym wskazuje się dostępność komunikacyjną terenu z przyległej do granic terenu drogi publicznej powiatowej nr 1827 L położonej poza granicami planu oraz z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **17 KD-D**;
  - 9) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz sieci i urządzeń uzbrojenia terenów, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.
8. Dla terenu oznaczonego symbolem **18 KD-Z** ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren drogi publicznej powiatowej – droga klasy zbiorczej;
  - 2) lokalizację drogi o parametrach:
    - a) droga jednojezdniowa o dwóch pasach ruchu,
    - b) szerokość w liniach rozgraniczających: 18,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;
  - 4) dopuszczenie realizacji chodników, ścieżki rowerowej, wiat przystankowych, zieleni urządzonej oraz sieci i urządzeń uzbrojenia terenów niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. Dla terenu oznaczonego symbolem **4 KD-L** ustala się:
- 5) przeznaczenie: teren drogi publicznej powiatowej – droga klasy lokalnej;
  - 6) lokalizację drogi o parametrach:
    - a) droga jednojezdniowa o dwóch pasach ruchu,
    - b) szerokość w liniach rozgraniczających: od 2,2 do 5,0 m (część drogi stanowiąca jej poszerzenie), zgodnie z rysunkiem planu;
  - 7) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;

## *P R O J E K T*

- 8) dopuszczenie realizacji chodników, ścieżki rowerowej, wiat przystankowych, zieleni urządzonej oraz sieci i urządzeń uzbrojenia terenów niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi.
10. Dla terenu oznaczonego symbolem **11 KD-L** ustala się:
  - 1) przeznaczenie: teren drogi publicznej gminnej – droga klasy lokalnej;
  - 2) lokalizację drogi o parametrach:
    - a) droga jednojezdniowa o dwóch pasach ruchu,
    - b) szerokość w liniach rozgraniczających: 12,0 m - zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;
  - 4) dopuszczenie realizacji chodników, ścieżki rowerowej, wiat przystankowych, zieleni urządzonej oraz sieci i urządzeń uzbrojenia terenów niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi.
11. Dla terenu oznaczonego symbolem **17 KD-D** ustala się:
  - 1) przeznaczenie: teren drogi publicznej gminnej – droga klasy dojazdowej;
  - 2) lokalizację drogi o parametrach:
    - a) droga jednojezdniowa o dwóch pasach ruchu,
    - b) szerokość w liniach rozgraniczających: 9,0 - 10,0 m - zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;
  - 4) dopuszczenie realizacji chodników, zieleni urządzonej oraz sieci i urządzeń uzbrojenia terenów niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi.
12. Dla terenu oznaczonego symbolem **12 KDW** ustala się:
  - 1) przeznaczenie: teren drogi wewnętrznej;
  - 2) realizację infrastruktury drogowej;
  - 3) szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 - zgodnie z rysunkiem planu;
  - 4) zakaz realizacji obiektów kubaturowych;
  - 5) dopuszczenie realizacji oraz sieci i urządzeń uzbrojenia terenów niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi.
13. Dla terenów oznaczonych symbolami **2 ZL, 3 ZL**, ustala się:
  - 1) przeznaczenie: tereny lasów;
  - 2) zagospodarowanie i użytkowanie zgodnie z wymaganiami i zasadami określonymi w przepisach odrębnych dotyczących gospodarki leśnej;
  - 3) zakaz lokalizacji obiektów poza bezpośrednio związanymi z gospodarką leśną, obronnością i bezpieczeństwem, infrastrukturą techniczną oraz obiektami i urządzeniami związanymi z obsługą turystyki i rekreacji, o ile nie jest to sprzeczne z przepisami dotyczącymi ochrony gruntów leśnych;
  - 4) obsługę komunikacyjną nieruchomości zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

### **Rozdział 4 Przepisy końcowe**

#### **§ 15.**

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.).

#### **§ 16.**

*PROJEKT*

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chełm.

**§ 17.**

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

**Przewodniczący  
Rady Gminy Chełm**