

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

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego Gminy Chełm dla terenów położonych w obrębie  
ewidencyjnym Rudka**

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 XX/185/2020 Rady Gminy Chełm z dnia 26 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełm dla terenów położonych w obrębie ewidencyjnym Rudka, Rada Gminy Chełm uchwała, co następuje:

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

**§ 1.**

1. Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełm dla terenów położonych w obrębie ewidencyjnym Rudka 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. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełm dla terenów położonych w obrębie ewidencyjnym Rudka, 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 terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Rudka przedstawiony jest w postaci:
  - 1) ustaleń planu, stanowiących treść niniejszej uchwały;
  - 2) rysunku planu sporządzonego w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
5. Załącznikami do niniejszej uchwały są także:
  - 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
  - 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 3;
  - 3) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne, stanowiący załącznik nr 4.
6. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:
  - 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

## *P R O J E K T*

- 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;
  - 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) oznaczenia liczbowo-literowe wraz z oznaczeniem kolorystycznym określające przeznaczenie poszczególnych terenów;
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 5) ścieżka rowerowa;
  - 6) strefa ochronna od linii kolejowej.
9. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 8 mają wyłącznie charakter informacyjny.

### **§ 2.**

Ilekoć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

## PROJEKT

- 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;
- 3) **dachu wielospadowym** – należy przez to rozumieć dach wielopołaciowy o dwu- i większej liczbie głównych połaci dachowych, w różnych typach (polski, naczółkowy, mansardowy itp.), również z elementami doświetlenia dachu: lukarny, okna mansardowe, wole oczy itp.;
- 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 użytkownika 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 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) RM – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
  - 2) U – tereny zabudowy usługowej;
  - 3) R – tereny rolnicze;
  - 4) KD – tereny dróg publicznych;

## *P R O J E K T*

- 5) KDX – tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych;
- 6) 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 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 rozbudowę, nadbudowę oraz zmianę konstrukcji dachu, a także inne prace polegające na utrzymaniu istniejących budynków usytuowanych niezgodnie z wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy pod warunkiem, że w przypadku rozbudowy lub nadbudowy część rozbudowywana lub nadbudowywana nie będzie przekraczała wyznaczonych linii zabudowy;
- 4) dopuszcza się w granicach planu sytuowanie budynków gospodarczych i garaży ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 5) w granicach planu dopuszcza się realizację obiektów budowlanych o wysokości do 12 m, 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;
- 6) 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 – I kondygnacja nadziemna.

### **§ 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,

## P R O J E K T

- 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 „Trubaków” w Chełmie, dla części obszaru objętego planem znajdującego się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Trubaków”, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:
  - a) określone w przepisach odrębnych dotyczących ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody,
  - b) zakaz lokalizowania ferm chowu lub hodowli zwierząt,
  - c) zakaz lokalizowania indywidualnych ujęć wód podziemnych;
- 3) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyłączeniem lokalizacji przedsięwzięć infrastruktury technicznej i drogowej, dopuszczonych ustaleniami niniejszego planu;
- 4) 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:
  - 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,
  - 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 kolejowych, przy czym niezależnie od powyższego lokalizowanie budynków w sąsiedztwie linii kolejowych może być dokonywana wyłącznie z uwzględnieniem wpływu hałasu i drgań generowanych na linii kolejowej na konstrukcję budynków oraz zastosowania w sytuacjach koniecznych, wynikających z przepisów odrębnych i stosownych norm odpowiednich zabezpieczeń eliminujących powyższe oddziaływanie,
  - c) w granicach planu dopuszcza się stosowanie rozwiązań technicznych, urządzeń oraz zieleni izolacyjnej ograniczających negatywne skutki emisji hałasu od dróg i linii kolejowych;
- 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 technicznych 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 drodze publicznej, 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;

## PROJEKT

- 10) dopuszcza się wycinkę drzew wyłącznie w przypadkach występowania kolizji z planowanymi inwestycjami, a także w przypadkach dopuszczonych przepisami odrębnymi;
  - 11) nakaz zapewnienia powierzchni biologicznie czynnych na terenach zabudowy, zgodnie ze wskaźnikami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.
2. 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 oraz realizację przydomowych ogrodów.

### § 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: 7, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 30, 31, 32, (obszar AZP 80-89), 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 **15 KD-L**, **16 KD-D**, **17 KD-L**, **18 KD-D**, **19 KD-L** i **20 KD-D** oraz tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných oznaczonych symbolami **21 KDX**, **22 KDX** i **23 KDX**.
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;
  - 3) zasady umieszczania w przestrzeni drogi obiektów i urządzeń budowlanych oraz sposoby jej zagospodarowania regulują ustalenia szczegółowe dla terenów oraz przepisy odrębne.

## PROJEKT

### § 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: 25 m;
  - 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek na terenach zabudowy zagrodowej: 1500 m<sup>2</sup>;
  - 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek na terenach zabudowy usługowej: 1000 m<sup>2</sup>;
  - 5) kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczającej drogę lub ciąg pieszo-jezdny, z których będą obsługiwane powinny zawierać się w granicach 75° - 105°;
  - 6) dopuszcza się wydzielenia działek na potrzeby dróg wewnętrznych (nie wyznaczonych na rysunku planu) służących obsłudze komunikacyjnej działek budowlanych o szerokości co najmniej 6 m, z uwzględnieniem obszaru dobrej widoczności na skrzyżowaniu dróg w odległości nie mniejszej niż 5 m od miejsca przecięcia się linii rozgraniczających.
2. Niezależnie od zasad i warunków wymienionych w ust. 1 dopuszcza się podział działek zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny.
3. Wymienione w ust. 1 pkt 1 – 5 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.
4. Na terenach przeznaczonych na cele rolnicze dopuszcza się scalenia i podział nieruchomości na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

### § 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 i niskiego 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),
      - 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:

## PROJEKT

- 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;
  - d) dopuszcza się realizację paneli fotowoltaicznych do produkcji energii elektrycznej o mocy do 100 kW pod warunkiem stosowania właściwych norm dotyczących projektowania i budowy linii napowietrznych, a także pozostawienia terenu bez montażu paneli fotowoltaicznych w obrębie 4 m od zewnętrznego obrysu słupa napowietrznej linii elektroenergetycznej, w tym od nadziemnych części jego fundamentu, a także zachowania nieutrudnionego dostępu związanego z eksploatacją oraz usuwaniem awarii na linii elektroenergetycznej;
- 3) w wyznaczonych w pkt 1 lit. b i pkt 2 lit. b strefach dopuszcza się prowadzenie gospodarki ogrodniczej pod warunkiem utrzymania 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;
  - 4) 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;
  - 5) w granicach planu dla linii wysokiego napięcia 220 kV (projektowanej do przebudowy na linię o napięciu 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 70 m (po 35 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;
  - 6) przy lokalizacji obiektów budowlanych w pobliżu czynnych linii elektroenergetycznych obowiązuje zachowanie odpowiednich odległości i zasad określonych w przepisach odrębnych oraz w stosownych normach.
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, od której wyznacza się w planie strefę ochronną, w granicach której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych 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



## PROJEKT

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.

### § 10.

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

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez wyznaczone na rysunku planu:
  - a) drogę publiczną gminną oznaczoną symbolami **15 KD-L** i **16 KD-D**,
  - b) drogę publiczną gminną oznaczoną symbolami **17 KD-L** i **18 KD-D**,
  - c) drogę publiczną gminną oznaczoną symbolem **19 KD-L**,
  - d) drogę publiczną gminną oznaczoną symbolem **20 KD-D**,
  - e) ciągi publiczne pieszo-jezdne oznaczone symbolami **21 KDX**, **22 KDX** i **23 KDX**,
  - f) drogi wewnętrzne oznaczone symbolami **24 KDW** i **25 KDW**;
- 2) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym obszaru opracowania planu zapewniają drogi publiczne gminne wymienione w pkt 1 pod lit. a, b, c;
- 3) ustala się obsługę komunikacyjną nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę poprzez istniejące i projektowane zjazdy z dróg publicznych, publicznych ciągów pieszo-jezdnych wymienionych w pkt 1 lub pośrednio poprzez wyznaczone i niewyznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne lub ustanowione odpowiednie służebności drogowe, zapewniające dostęp do drogi publicznej;
- 4) zagospodarowanie terenów dróg publicznych w liniach rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych;
- 5) szczegółowe zasady zagospodarowania terenów wskazanych w ust. 1, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dotyczącymi poszczególnych terenów, zawartymi w rozdziale nr 3;
- 6) przy budowie oraz przebudowie dróg dopuszcza się rozwiązania wynikające z etapowej realizacji układu komunikacyjnego, różniące się od rozwiązań docelowych;
- 7) 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 terenu zabudowy zagrodowej obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny;
- 3) dla budynków usługowych obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych do parkowania dla samochodów osobowych w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali usługowych, w tym 1 miejsce przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 4) obowiązuje spełnienie wszystkich potrzeb parkingowych w granicach działek budowlanych.

## PROJEKT

### § 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 urządzeń z nimi związanych – zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi – w sposób podporządkowany określonej w planie funkcji terenu i niekolidujący z istniejącą i planowaną zabudową.
3. Wskazuje się linię 220 kV do przebudowy na linię 400 kV na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych.
4. Realizacja przewidzianej w planie zabudowy jest dopuszczalna po usunięciu kolizji z istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej.
5. 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.
6. 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) w granicach planu na terenach przeznaczonych pod zabudowę, z wyłączeniem terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Trubaków”, którego granice wyznaczono na rysunku planu, dopuszcza się lokalizowanie indywidualnych ujęć wody wykorzystywanych do celów gospodarczych.
7. W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków:
  - 1) ustala się odprowadzanie ścieków z terenów zabudowy poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do publicznej oczyszczalni ścieków;
  - 2) 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 przydomowych oczyszczalni ścieków.
8. W zakresie odprowadzania wód deszczowych i roztopowych na terenach przeznaczonych pod zabudowę 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.
9. 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;
  - 3) dopuszcza się w granicach planu na terenach zabudowy oraz w pasach drogowych możliwość budowy linii średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych, w sposób niekolidujący z istniejącym zagospodarowaniem terenu;
  - 4) dopuszcza się lokalizowanie, w granicach planu, obiektów i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia służących uzbrojeniu terenów,

## P R O J E K T

- w tym wymagających wydzielenia działki niezależnie od ustalonego przeznaczenia terenu, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 5) dopuszcza się budowę nie wskazanych na rysunku planu wewnętrznych 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.
10. 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.
  11. 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.
  12. 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.
  13. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:
    - 1) ustala się zaopatrzenie obszaru planu w łączność z systemów przewodowych i bezprzewodowych;
    - 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

## *P R O J E K T*

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 1 % wzrostu jej wartości.

## **Rozdział 3**

### **Ustalenia szczegółowe – dotyczące poszczególnych terenów**

### **§ 14.**

1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1 RM, 6 RM i 7 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) w granicach oznaczonego na rysunku planu terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Trubaków” zakazuje się realizacji 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;
  - 6) dopuszczenie lokalizacji urządzeń i sieci 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) usytuowanie obiektów budowlanych z uwzględnieniem przepisów odrębnych określających minimalne odległości lokalizacji obiektów budowlanych względem dróg publicznych mierzone od krawędzi jezdni,
    - c) wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej - do 30 %,
    - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej - 40 %,
    - e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 0,001,
    - f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 0,6,
    - g) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m,
    - h) geometria dachów budynków mieszkalnych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 20° - 45°, pozostałych budynków: dachy

## PROJEKT

- 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) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – zgodnie z ustaleniem zawartym w § 8;
  - 10) obsługę komunikacyjną terenów zgodnie z ustaleniami § 10, przy czym wskazuje się na dostępność komunikacyjną nieruchomości:
    - a) położonych w granicach terenu **1 RM** z dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **16 KD-D**, **17 KD-L** i **20 KD-D**,
    - b) położonych w granicach terenu **6 RM** z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **15 KD-L** oraz publicznego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem **22 KDX**,
    - c) położonych w granicach terenu **7 RM** z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **15 KD-L**;
  - 11) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz urządzeń i sieci uzbrojenia terenów, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2,
  - 12) ograniczenia w realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **1 RM** od linii elektroenergetycznej 110 kV zgodnie z ustaleniami § 9;
  - 13) warunki prowadzenia działań inwestycyjnych w obrębie stanowisk archeologicznych, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w § 6 ust. 2.
2. Dla terenów oznaczonych symbolami **2 RM** i **5 RM** ustala się:
- 1) przeznaczenie: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
  - 2) 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;
  - 3) w granicach oznaczonego na rysunku planu terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Trubaków” zakazuje się realizacji budynków inwentarskich;
  - 4) dopuszczenie realizacji usług agroturystycznych;
  - 5) dopuszczenie w ramach przeznaczenia terenu realizacji stawów rybnych i innych zbiorników wodnych oraz urządzeń melioracji wodnych służących potrzebom rolnictwa;
  - 6) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na gruntach niewymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 7) 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;
  - 8) dopuszczenie lokalizacji urządzeń i sieci uzbrojenia terenów, dróg wewnętrznych stanowiących dojazdy do gruntów rolnych oraz działek budowlanych;
  - 9) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) usytuowanie obiektów budowlanych z uwzględnieniem przepisów odrębnych określających minimalne odległości lokalizacji obiektów budowlanych względem dróg publicznych mierzone od krawędzi jezdni,
    - c) wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej - do 30 %,

## PROJEKT

- d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej - 40 %,
  - e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 0,001,
  - f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 0,6,
  - g) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m,
  - h) 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°;
- 10) przy przeprowadzaniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują zasady i warunki określone w § 8;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – zgodnie z ustaleniem zawartym w § 8;
- 12) obsługę komunikacyjną terenów zgodnie z ustaleniami § 10, przy czym wskazuje się na dostępność komunikacyjną nieruchomości:
- a) położonych w granicach terenu **2 RM** z dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **17 KD-L** i **20 KD-D**,
  - b) położonych w granicach terenu **5 RM** z dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami **15 KD-L**, **17 KD-L** i **19 KD-L** oraz publicznego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem **22 KDX**;
- 13) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz urządzeń i sieci uzbrojenia terenów, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2;
- 14) ograniczenia w realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **5 RM** od linii elektroenergetycznej 110 kV zgodnie z ustaleniami § 9.
3. Dla terenów oznaczonych symbolami **3 RM** i **4 RM** ustala się:
- 1) przeznaczenie: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
  - 2) w ramach funkcji zagrodowej dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych, gospodarczych, garażowych, inwentarskich, budowli rolniczych i obiektów przetwórstwa rolno-spożywczego towarzyszących gospodarstwu rolnemu oraz obiektów usług służących produkcji rolniczej;
  - 3) dopuszczenie realizacji usług agroturystycznych;
  - 4) dopuszczenie w ramach przeznaczenia terenu realizacji stawów rybnych i innych zbiorników wodnych oraz urządzeń melioracji wodnych służących potrzebom rolnictwa;
  - 5) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na gruntach niewymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 6) 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;
  - 7) dopuszczenie lokalizacji urządzeń i sieci uzbrojenia terenów, dróg wewnętrznych stanowiących dojazdy do gruntów rolnych oraz działek budowlanych;
  - 8) 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 %,

## PROJEKT

- 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°;
- 9) przy przeprowadzaniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują zasady i warunki określone w § 8;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – zgodnie z ustaleniem zawartym w § 8;
- 11) obsługę komunikacyjną terenów zgodnie z ustaleniami § 10, przy czym wskazuje się na dostępność komunikacyjną nieruchomości:
- a) położonych w granicach terenu **3 RM** z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **17 KD-L** oraz publicznego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem **21 KDX**,
  - b) położonych w granicach terenu **4 RM** z dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami **17 KD-L** i **19 KD-L** oraz publicznego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem **21 KDX**;
- 12) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz urządzeń i sieci uzbrojenia terenów, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.
4. Dla terenów oznaczonych symbolami **8 RM**, **9 RM**, **10 RM** i **11 RM** ustala się:
- 1) przeznaczenie: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
  - 2) w ramach funkcji zagrodowej dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych, gospodarczych, garażowych, inwentarskich i budowli rolniczych;
  - 3) dopuszczenie realizacji usług agroturystycznych;
  - 4) dopuszczenie w ramach przeznaczenia terenu realizacji stawów rybnych i innych zbiorników wodnych oraz urządzeń melioracji wodnych służących potrzebom rolnictwa;
  - 5) dopuszczenie lokalizacji urządzeń i sieci uzbrojenia terenów;
  - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) usytuowanie obiektów budowlanych z uwzględnieniem przepisów odrębnych określających minimalne odległości lokalizacji obiektów budowlanych względem dróg publicznych mierzone od krawędzi jezdni,
    - c) wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej - do 30 %,
    - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej - 40 %,
    - e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 0,001,
    - f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 0,6,
    - g) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m,

## PROJEKT

- h) 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°;
  - 7) przy przeprowadzaniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują zasady i warunki określone w § 8,
  - 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – zgodnie z ustaleniem zawartym w § 8;
  - 9) obsługę komunikacyjną terenu zgodnie z ustaleniami § 10, przy czym wskazuje się na dostępność komunikacyjną nieruchomości:
    - a) położonych w granicach terenu **8 RM**, **9 RM** i **10 RM** z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **18 KD-D**,
    - b) położonych w granicach terenu **11 RM** z publicznego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **23 KDX**;
  - 10) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz urządzeń i sieci uzbrojenia terenów, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.
5. Dla terenów oznaczonych symbolami **12 RM** i **13 RM** ustala się:
- 1) przeznaczenie: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
  - 2) w ramach funkcji zagrodowej dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych, gospodarczych, garażowych i budowli rolniczych;
  - 3) dopuszczenie realizacji usług agroturystycznych;
  - 4) dopuszczenie w ramach przeznaczenia terenu realizacji stawów rybnych i innych zbiorników wodnych oraz urządzeń melioracji wodnych służących potrzebom rolnictwa;
  - 5) dopuszczenie lokalizacji urządzeń i sieci uzbrojenia terenów;
  - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej - do 30 %,
    - b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej - 40 %,
    - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 0,001,
    - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 0,6,
    - e) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m,
    - f) 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°;
  - 7) przy przeprowadzaniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują zasady i warunki określone w § 8;
  - 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – zgodnie z ustaleniem zawartym w § 8;
  - 9) obsługę komunikacyjną terenu zgodnie z ustaleniami § 10, przy czym wskazuje się na dostępność komunikacyjną nieruchomości:
    - a) położonych w granicach terenu **12 RM** z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **24 KDW**,
    - b) położonych w granicach terenu **13 RM** z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **25 KDW**;



## P R O J E K T

- 10) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz urządzeń i sieci uzbrojenia terenów, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.
6. Dla terenu oznaczonego symbolem **14 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, urządzeń i sieci 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) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – zgodnie z ustaleniem zawartym w § 8;
  - 8) obsługę komunikacyjną terenu zgodnie z ustaleniami § 10, przy czym wskazuje się dostępność komunikacyjną terenu z przyległych do granic planu dróg publicznych gminnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **17 KD-L** i **19 KD-L**;
  - 9) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz urządzeń i sieci uzbrojenia terenów, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.
7. Dla terenu oznaczonego symbolem **15 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 - w postaci wydzielonego w jezdni pasa dla rowerów, wiat przystankowych, zieleni urządzonej, urządzeń i sieci uzbrojenia terenów.
8. Dla terenu oznaczonego symbolem **16 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: 10,0 m - zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;
  - 4) dopuszczenie realizacji chodników, ścieżki rowerowej - w postaci wydzielonego w jezdni pasa dla rowerów, wiat przystankowych, zieleni urządzonej, urządzeń i sieci uzbrojenia terenów.

## P R O J E K T

9. Dla terenu oznaczonego symbolem **17 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 - w postaci wydzielonego w jezdni pasa dla rowerów, wiat przystankowych, zieleni urządzonej, urządzeń i sieci uzbrojenia terenów.
10. Dla terenu oznaczonego symbolem **18 KD-D** ustala się:
  - 1) przeznaczenie: teren drogi publicznej gminnej - droga klasy dojazdowej;
  - 2) lokalizację drogi o parametrach:
    - a) droga jednojezdniowa o jednym pasie ruchu, przeznaczonym do ruchu w obu kierunkach,
    - b) szerokość w liniach rozgraniczających: 8,0 m - zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;
  - 4) dopuszczenie realizacji chodników, zieleni urządzonej, urządzeń i sieci uzbrojenia terenów.
11. Dla terenu oznaczonego symbolem **19 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, wiat przystankowych, zieleni urządzonej, urządzeń i sieci uzbrojenia terenów.
12. Dla terenu oznaczonego symbolem **20 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: 10,0 m - zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;
  - 4) dopuszczenie realizacji chodników, zieleni urządzonej, urządzeń i sieci uzbrojenia terenów.
13. Dla terenów oznaczonych symbolami **21 KDX, 22 KDX i 23 KDX** ustala się:
  - 1) przeznaczenie: teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego;
  - 2) lokalizację infrastruktury komunikacyjnej dla ruchu pieszego i ruchu pojazdów w obu kierunkach;
  - 3) szerokość w liniach rozgraniczających: 5,0 - 6,0 m - zgodnie z rysunkiem planu;
  - 4) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;
  - 5) dopuszczenie realizacji urządzeń i sieci uzbrojenia terenów.
14. Dla terenów oznaczonych symbolami **24 KDW i 25 KDW** ustala się:
  - 1) przeznaczenie: teren drogi wewnętrznej;
  - 2) realizację infrastruktury drogowej;
  - 3) szerokość w liniach rozgraniczających: 5,0 - zgodnie z rysunkiem planu;
  - 4) zakaz realizacji obiektów kubaturowych;
  - 5) dopuszczenie realizacji urządzeń i sieci uzbrojenia terenów.
15. Dla terenów oznaczonych symbolami **26 R, 27 R, 28 R, 29 R i 30 R**, ustala się:
  - 1) przeznaczenie: tereny rolnicze;

## *P R O J E K T*

- 2) zakaz lokalizacji zabudowy, z dopuszczeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dla których nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w ramach funkcji rolniczej dopuszcza się realizację urządzeń melioracji wodnych, stawów rybnych i innych zbiorników wodnych służących potrzebom rolnictwa oraz lokalizacji dróg wewnętrznych służących dojazdowi do gruntów rolnych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji urządzeń i sieci uzbrojenia terenów, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2;
- 5) obsługę komunikacyjną nieruchomości zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2;
- 6) przeprowadzanie scaleń i podziałów nieruchomości na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) ograniczenia w realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami **26 R i 27 R** od linii elektroenergetycznej 220 kV zgodnie z ustaleniami § 9.

### **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.**

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**