

PROJEKT

WÓJT
Wiesław Kuchta

UCHWAŁA NR RADY GMINY CHEŁM z dnia 2025 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm dla terenów produkcji i usług

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 2025 r. poz. 1153), art. 20 ust. 1 i art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz Dz. U. z 2025 r. poz. 527 i 680) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z uchwałą Nr LXVIII/642/2023 Rady Gminy Chełm z dnia 21 września 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm dla terenów produkcji i usług, Rada Gminy Chełm uchwala, co następuje:

Rozdział 1 Ustalenia wstępne

§ 1.

1. Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm dla terenów produkcji i usług nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm, przyjętego przez Radę Gminy Chełm uchwałą Nr XXIV/221/2012 z dnia 28 grudnia 2012 r. i zmienionego uchwałami Nr XXXVI/362/2018 z dnia 16 maja 2018 r., Nr XLI/396/2018 z dnia 19 października 2018 r., Nr XIX/172/2020 z dnia 27 maja 2020 r., Nr XXV/214/2020 z dnia 29 października 2020 r., Nr LVI/529/2022 z dnia 5 grudnia 2022 r. oraz Nr LXIX/655/2023 z dnia 30 października 2023 r.
2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm dla terenów produkcji i usług, zwany dalej planem.
3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm dla terenów produkcji i usług przedstawiony jest w postaci:
 - 1) ustaleń planu, stanowiących treść niniejszej uchwały;
 - 2) rysunku planu sporządzonego w skali 1:1000, obejmującego:
 - a) obszar położony w obrębie ewidencyjnym Weremowice – stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
 - b) obszar położony w obrębie ewidencyjnym Parypse – stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały,
 - c) obszar położony w obrębie ewidencyjnym Rudka – stanowiący załącznik nr 3 do niniejszej uchwały,
 - d) obszar położony w obrębie ewidencyjnym Zawadówka – stanowiący załącznik nr 4 do niniejszej uchwały,
 - e) obszar położony w obrębie ewidencyjnym Srebrzyszcze – stanowiący załącznik nr 5 do niniejszej uchwały,

PROJEKT

- f) obszary położone w obrębie ewidencyjnym Depułtęcze Królewskie – stanowiące załączniki nr 6 i 7 do niniejszej uchwały,
 - g) obszary położone w obrębie ewidencyjnym Strupin Mały i Strupin Duży – stanowiące załącznik nr 8 do niniejszej uchwały.
4. Załącznikami do niniejszej uchwały są także:
- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 9;
 - 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 10;
 - 3) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne, stanowiący załącznik nr 11.
5. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:
- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
 - 4) zasad kształtowania krajobrazu;
 - 5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 6) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 7) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
 - 8) granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 9) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 10) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych;
 - 11) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
 - 12) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 13) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 14) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę jeśli w związku z uchwaleniem planu miejscowego nastąpi wzrost wartości nieruchomości.
6. Ustalenia planu w zakresie przeznaczenia terenów, sposobów ich zagospodarowania i warunków zabudowy, określone są w postaci:
- 1) ustaleń tekstowych stanowiących treść niniejszej uchwały;
 - 2) rysunku planu, obowiązującego w zakresie ustaleń ujętych w tekście planu jako obowiązująca treść ustaleń rysunku planu, zgodnie z ust. 7.

PROJEKT

7. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) oznaczenia liczbowo-literowe wraz z oznaczeniem kolorystycznym określające przeznaczenie poszczególnych terenów;
 - 5) trasa napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 400 kV /220 kV;
 - 6) trasa napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;
 - 7) granica pasów technologicznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokich i najwyższych napięć.
8. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 7 mają charakter informacyjny.

§ 2.

Ileokroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **teren** – należy przez to rozumieć teren o określonym w niniejszym planie przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi oraz posiadający oznaczenie liczbowo-literowe;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą najmniejszą odległość usytuowania ściany zewnętrznej budynku oraz innego obiektu kubaturowego 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 tą linię na odległość nie większą niż 1,5 m;
- 3) **dachu wielospadowym** – należy przez to rozumieć dach wielopołaciowy o dwu- i większej liczbie połaci dachowych, w różnych typach, również z elementami doświetlenia dachu typu: lukarny, okna mansardowe, wole oczy;
- 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) **obiekcie kubaturowym** – należy przez to rozumieć budynek, kiosk, obiekt kontenerowy oraz wiatę, nie będącą wiatą śmietnikową.

Rozdział 2 Ustalenia ogólne planu

§ 3.

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

PROJEKT

- 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
 - 3) **U** – teren usług;
 - 4) **U-P** – teren usług lub produkcji;
 - 5) **P** – teren produkcji;
 - 6) **PEF** – teren elektrowni słonecznej;
 - 7) **KDL** – teren drogi lokalnej;
 - 8) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - 9) **RZM** – teren zabudowy zagrodowej;
 - 10) **RNL** – teren łąk i pastwisk;
 - 11) **L** – teren lasu.
2. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnego z ich przeznaczeniem, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów i obiektów.
 3. Ustala się tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych oznaczone symbolami: **KDL**, służące lokalizacji dróg publicznych.
 4. Dopuszcza się w granicach planu realizację inwestycji celu publicznego, takich jak: budowa publicznych przewodów i 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 przewodów 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 mieszkaniową jednorodziną, zagrodową, usługi, produkcję, w tym lokalizację elektrowni słonecznej, rolnictwo, las, drogi publiczne i tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oraz ustala się dla nich zasady i warunki zagospodarowania, zawarte w ustaleniach ogólnych i szczegółowych;
- 2) dla terenów, na których lokalizuje się zabudowę:
 - a) ustala się parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania, zgodnie z przepisami zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów,
 - b) określa się zasady lokalizacji zabudowy poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 3) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę 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 nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 4) dopuszcza się w granicach planu na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (**MN**), zabudowy zagrodowej (**RZM**) oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (**MN-U**) sytuowanie budynków innych niż mieszkalnych w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki, z uwzględnieniem usytuowania nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz przepisów odrębnych;
- 5) w granicach planu dopuszcza się realizację zabudowy o wysokości do 25 m, przy czym na wybranych terenach wprowadza się dodatkowe ograniczenia wysokości zabudowy - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów zawartymi w rozdziale 3;

PROJEKT

- 6) wskazana w ustaleniach szczegółowych planu maksymalna wysokość zabudowy dla poszczególnych terenów nie dotyczy obiektów sieci infrastruktury elektroenergetycznej najwyższych napięć (220 kV i 400 kV) i wysokich napięć (110 kV), których lokalizację wskazano na załącznikach nr 2, 3 i 4, a także obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej dopuszczonej na podstawie przepisów odrębnych;
- 7) ustala się realizację obiektów budowlanych pod warunkami:
 - a) maksymalna liczba nadziemnych kondygnacji budynków na terenach usług (U) oraz na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (MN-U) – III kondygnacje nadziemne,
 - b) maksymalna liczba nadziemnych kondygnacji budynków na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) oraz zabudowy zagrodowej (RZM):
 - mieszkalnych jednorodzinnych – II kondygnacje nadziemne,
 - innych niż mieszkalne - I kondygnacja nadziemna.

§ 5.

1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody oraz krajobrazu:
 - 1) w zakresie ochrony wód, gleby i powierzchni ziemi przed zanieczyszczeniami, w tym wód Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407, wprowadza się w granicach planu zakaz wykonywania robót, które mogą powodować trwałe zanieczyszczenie gruntów i wód;
 - 2) nakaz wyposażenia terenów zabudowy w systemy wodno-kanalizacyjne z odprowadzeniem ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się odprowadzenie ścieków do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub indywidualnych oczyszczalni ścieków;
 - 3) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem lokalizacji przedsięwzięć infrastruktury technicznej i drogowej dopuszczonych ustaleniami planu, a także przedsięwzięć lokalizowanych na terenach usług (U) lub usług lub produkcji (U-P) lub produkcji (P);
 - 4) dla części obszaru objętego planem – terenów określonych na załączniku nr 4, znajdujących się w całości 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;
 - 5) 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;
 - 6) 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 mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (MN-U) ustala się dopuszczalny poziom hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) w granicach planu dopuszcza się stosowanie rozwiązań technicznych, urządzeń oraz zieleni izolacyjnej ograniczających negatywne skutki emisji hałasu od dróg,

PROJEKT

- c) na terenach objętych planem w granicach obszaru wskazanego na załączniku nr 3 do niniejszej uchwały zakazuje się w odległości 30 m, od krawędzi jezdni przyległej do terenów drogi wojewódzkiej, lokalizacji nowych obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - d) na terenach objętych planem w granicach obszaru wskazanego na załączniku nr 5 do niniejszej uchwały zakazuje się w odległości 30 m, od krawędzi jezdni przyległej do terenów drogi krajowej, lokalizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - e) na terenach objętych planem oznaczonych symbolami 3U i 4U w granicach obszarów wskazanych na załączniku nr 6 i 7 do niniejszej uchwały zakazuje się w odległości 25 m od krawędzi jezdni przyległej do terenów drogi wojewódzkiej lokalizacji nowych obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
 - 7) 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 pasach technologicznych od linii elektroenergetycznych, zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w § 11;
 - 8) w zakresie ochrony przed zanieczyszczeniami powietrza ustala się utrzymanie dopuszczalnych poziomów substancji w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 9) nakazuje się realizację ustaleń zawartych w obowiązujących planach gospodarki odpadami i programach ochrony środowiska;
 - 10) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1RNL, w stosunku do urządzeń wodnych, w tym urządzeń melioracji wodnych, obowiązuje nakaz ich utrzymania, z dopuszczeniem przebudowy, zmiany przebiegu lub likwidacji, wyłącznie na podstawie przepisów odrębnych;
 - 11) nakaz zapewnienia udziału 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, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
 - 2) poprzez komponowanie towarzyszącej projektowanej zabudowie zieleni wysokiej, średniej i niskiej, z dominacją zieleni wysokiej nad zabudową.
3. Część obszaru objętego miejscowym planem, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 5, znajduje się w granicach:
- 1) Chełmskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w którym obowiązują zakazy i zasady dotyczące zagospodarowania terenów i realizacji inwestycji, zawarte w przepisach odrębnych;
 - 2) otuliny Chełmskiego Parku Krajobrazowego, której granice pokrywają się z granicami Chełmskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i w obszarze której wprowadza się:
 - a) nakaz realizacji nasadzeń roślinności towarzyszących zagospodarowaniu budowlanemu działek,
 - b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną oraz maksymalny udział powierzchni zabudowy, uwzględniające czynnik związany z potrzebą ochrony walorów krajobrazowych i przyrodniczych parku krajobrazowego, których wartość przyjęto zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

PROJEKT

§ 6.

W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) wyznacza się strefy ochrony archeologicznej, w granicach zasięgu oznaczonych na rysunku planu stanowisk archeologicznych nr 45 na obszarze AZP 80-89, nr 33, 44 i 45 na obszarze AZP 79-91 oraz nr 81 na obszarze AZP 81-89, wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków, zarejestrowanych podczas badań archeologicznych przeprowadzonych metodą Archeologicznego Zdjęcia Polski (AZP);
- 2) realizacja robót ziemnych w obrębie stref archeologicznych, o których mowa w pkt 1 wymaga postępowania 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. Na obszarze objętym planem miejscowym nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej.
2. W granicach planu przestrzeniami o charakterze publicznym są tereny dróg publicznych oznaczone symbolem KDL.
3. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych w odniesieniu do terenów dróg publicznych:
 - 1) zagospodarowanie terenów należy realizować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo jej użytkowników z uwzględnieniem komunikacji pieszej oraz z zastosowaniem rozwiązań zapewniających dostęp osobom o szczególnych potrzebach;
 - 2) w przypadku realizacji zieleni, dopuszcza się zieleń o charakterze ozdobnym i izolacyjnym;
 - 3) zasady umieszczania w przestrzeni dróg obiektów i urządzeń budowlanych oraz sposoby jej zagospodarowania regulują ustalenia szczegółowe dla terenów oraz przepisy odrębne.

§ 8.

Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów, zgodnie z przepisami zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz przepisami zawartymi w § 12.

§ 9.

W planie miejscowym nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, z uwagi na fakt, iż takie tereny i obszary w granicach planu nie występują.

PROJEKT

§ 10.

1. W planie nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami.
2. W granicach obszaru objętego miejscowym planem dopuszcza się przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości na następujących zasadach i warunkach:
 - 1) minimalna powierzchnia działek powstających w wyniku scalania i podziałów:
 - a) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) – 1000 m²,
 - b) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (MN-U) – 500 m²,
 - c) na terenach innych niż wymienionych pod lit. a i b – 2000 m², z zastrzeżeniem ust. 5;
 - 2) minimalna szerokość frontu działek powstających w wyniku scalania i podziałów:
 - a) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (MN-U) – 20 m,
 - b) na terenach innych niż wymienionych pod lit. a – 30 m, z zastrzeżeniem ust. 5;
 - 3) kąt położenia granic działek powstających w wyniku scalania i podziałów w stosunku do linii rozgraniczającej drogę, z której będą obsługiwane powinien zawierać się w granicach 60° - 120°.
3. Niezależnie od zasad i warunków wymienionych w ust. 2 dopuszcza się podziały działek zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny.
4. Wymienione w ust. 2 zasady i warunki nie obowiązują w przypadkach wynikających z przepisów odrębnych, a także w przypadku wydzieleń działek mających na celu lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg.
5. Na terenach przeznaczonych w planie na cele rolne i leśne, w tym na terenie zabudowy zagrodowej, nie obowiązują warunki scaleń i podziałów określone w ust. 2.

§ 11.

1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy od linii elektroenergetycznych:
 - 1) w granicach planu, dla 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 w zakresie budynków i innych obiektów kubaturowych dla linii elektroenergetycznych odpowiednio:
 - dla linii napowietrznych SN – pas o szerokości 12,0 m (po 6,0 m od osi linii),
 - dla linii kablowych SN – pas o szerokości 2,0 m (po 1,0 m od osi linii),
 - dla linii napowietrznych nN – pas o szerokości 5,0 m (po 2,5 m od osi linii),
 - dla linii kablowych nN – pas o szerokości 1,0 m (po 0,5 m od osi linii),
 - b) strefa wolna od nasadzeń drzew wysokich dla linii elektroenergetycznych odpowiednio:
 - dla linii napowietrznych SN – pas o szerokości 13,0 m (po 6,5 m od osi linii),
 - dla linii napowietrznych nN oraz linii kablowych SN i nN – pas o szerokości 3,0 m (po 1,5 m od osi linii);
 - 2) w wyznaczonych w pkt 1 lit. b strefach dopuszcza się nasadzenia i utrzymanie pod linią napowietrzną drzew i krzewów nieprzekraczających wysokość 2,0 m oraz pozostawienie powierzchni niezadrzewionej i niezakrzewionej w odległości co najmniej 4,0 m od słupów;
 - 3) wyznacza się odległości lokalizacji instalacji fotowoltaicznych od osi istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych w poziomie nie mniejszej niż:

PROJEKT

- a) dla linii napowietrznej SN – 7,0 m po każdej ze stron od osi linii,
 - b) dla linii napowietrznej nN – 3,5 m po każdej ze stron od osi linii,
 - c) dla linii kablowych SN i nN – 0,7 m po każdej ze stron od osi linii;
- 4) 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 zabudowy w zakresie lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi – pas o szerokości 36,0 m (po 18,0 m od osi linii),
 - b) dopuszcza się w pasie, o którym mowa pod lit. a remonty, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków przeznaczonych na pobyt ludzi oraz lokalizację nowych obiektów budowlanych innych niż budynków przeznaczonych na pobyt ludzi pod warunkiem uwzględnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych, z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - c) strefa wolna od nasadzeń drzew wysokich – pas o szerokości 20,0 m (po 10,0 m od osi linii),
 - d) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych zawierających materiały niebezpieczne pożarowo,
 - e) zakaz zwiększania rzędnej terenu o więcej niż 0,5 m,
 - f) zakaz realizacji nasadzeń drzew, krzewów i roślinności przekraczającej 3,0 m wysokości;
- 5) wyznacza się odległości lokalizacji instalacji fotowoltaicznych od osi istniejących linii elektroenergetycznych 110 kV w poziomie nie mniejszej niż: 11 m po każdej ze stron od osi linii;
- 6) w granicach planu dla istniejących linii elektroenergetycznych najwyższych napięć 400 kV i 220 kV (planowanej do przebudowy na linię o napięciu 400 kV) ustala się pasy technologiczne dla linii:
- a) 400 kV relacji Chełm – Lublin o szerokości 70,0 m - po 35,0 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym,
 - b) 220 kV relacji Chełm – Mokre o szerokości 50,0 m - po 25,0 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym;
- 7) w granicach pasów technologicznych, o których mowa w pkt 6, obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
- a) zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych, budynków zbiorowego zamieszkania i budynków użyteczności publicznej,
 - b) dopuszcza się remonty, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków oraz lokalizację obiektów budowlanych innych niż wskazane pod lit. a, a także urządzeń budowlanych - zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych, z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - c) zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz zwiększania rzędnych terenu,
 - d) zakaz sadzenia roślinności o wysokości przekraczającej 3 m,
 - e) dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów instalacji fotowoltaicznych na terenie elektrowni słonecznej (PEF) poza obszarami:
 - wokół słupów w kształcie koła o promieniu co najmniej równym wysokości słupa oraz w obszarze pomiędzy słupami wzdłuż osi linii, w pasie o szerokości równej odległości pomiędzy skrajnymi przewodami, powiększonej o 5 m w każdą stronę,

PROJEKT

- na złomach trasy linii, na przedłużeniu osi linii, zostanie pozostawiony niezabudowany pas, którego długość liczona od fundamentów słupa, po przedłużeniu osi trasy linii będzie równa potrójnej wysokości słupa, o szerokości równej odległości pomiędzy skrajnymi przewodami, powiększonej o 5 m w każdą stronę;
 - 8) w przypadku likwidacji napowietrznych oraz skablowanych podziemnych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia (SN i nN) przestają obowiązywać ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przypisanych im pasów technologicznych, wymienione w pkt 1 i 2;
 - 9) lokalizacja obiektów i urządzeń budowlanych w pobliżu czynnych linii elektroenergetycznych przy zachowaniu odpowiednich odległości i na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
2. W strefach kontrolowanych dla gazociągów:
- 1) ustanowionych zgodnie z przepisami odrębnymi, obowiązuje zakaz wznoszenia budynków, urządzania składów i magazynów oraz sadzenia drzew i krzewów oraz podejmowania działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji;
 - 2) dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych.
3. W odniesieniu do terenów lokalizacji elektrowni słonecznej oznaczonych symbolem **PEF** zasięg strefy ochronnej od instalacji fotowoltaicznej, stanowiącej o ograniczeniach w zabudowie i zagospodarowaniu, wyznacza teren oznaczony ww. symbolem, w granicach którego obowiązuje zakaz lokalizacji, w odległości 4 m od paneli fotowoltaicznych, obiektów budowlanych nie związanych z funkcją elektrowni i nie stanowiących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
4. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, wynikające z lokalizacji poza granicami obszaru opracowania planu lotniska Deputycze Królewskie:
- 1) w granicach terenów oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 3U, 4U, 3U-P i 3KR:
 - a) 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,
 - b) zakazuje się sadzenia, upraw lub dopuszczenia do wzrostu drzew lub krzewów stanowiących przeszkodę lotniczą,
 - c) w granicach terenów oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 3U, 4U, 3U-P, 3KR oraz części terenu 1P (położonego w odległości do 4 km od punktu odniesienia lotniska) zakazuje się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych oraz hodowania lub wypuszczania ptaków stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych;
 - 2) przy zagospodarowywaniu terenów obowiązują ograniczenia i warunki określone w przepisach odrębnych dotyczących lotnictwa cywilnego.

§ 12.

1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego miejscowym planem poprzez:
 - a) drogę publiczną powiatową nr 1832 L przyległą do granic obszaru objętego planem miejscowym wskazanym na załączniku nr 1,

PROJEKT

- b) drogę publiczną przyległą do granic obszaru objętego planem miejscowym wskazanym na załączniku nr 2, zlokalizowaną zgodnie z przepisami odrębnymi na podstawie decyzji zezwalającej na realizację inwestycji drogowej,
 - c) drogę publiczną wojewódzką nr 812 przyległą do granic obszaru objętego planem miejscowym wskazanym na załączniku nr 3,
 - d) drogę publiczną gminną nr 115545 L przyległą do granicy obszaru objętego planem miejscowym wskazanego na załączniku nr 4,
 - e) drogę publiczną krajową nr 12 przyległą do granic obszaru objętego planem miejscowym wskazanym na załączniku nr 5,
 - f) drogi publiczne lokalne oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDL, 2KDL i 3KDL,
 - g) drogę publiczną gminną nr 104648 L przyległą do granic obszarów objętych planem miejscowym wskazanym na załączniku nr 6,
 - h) drogę publiczną wojewódzką nr 843 przyległą do granic obszarów objętych planem miejscowym wskazanym na załącznikach nr 6 i 7,
 - i) drogę publiczną powiatową nr 1839 L przyległą do granic obszarów objętych planem miejscowym wskazanym na załączniku nr 8,
 - j) drogę publiczną gminną nr 114292 L przyległą do granic obszarów objętych planem miejscowym wskazanym na załączniku nr 8,
 - k) drogi wewnętrzne lokalizowane w ramach terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KR, 2KR i 3KR,
 - l) drogi wewnętrznej przyległej do granicy obszaru objętego miejscowym planem wskazanym na załącznikach nr 4;
- 2) powiązanie z zewnętrznym układem drogowym realizują drogi wskazane w pkt 1, za wyjątkiem drogi wewnętrznej lokalizowanej w ramach terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KR;
 - 3) ustala się obsługę komunikacyjną nieruchomości poprzez istniejące i projektowane zjazdy z dróg publicznych oraz z dróg wewnętrznych lokalizowanych w ramach terenów komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - 4) zagospodarowanie terenów dróg publicznych w liniach rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych;
 - 5) szczegółowe zasady zagospodarowania terenów dróg oraz terenów komunikacji drogowej wewnętrznej wskazanych w planie, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dla 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 określonych ustaleniami planu;
 - 7) niewyznaczona na rysunku planu projektowana w granicach terenu zabudowy komunikacja wewnętrzna musi spełniać wymogi stawiane drogom pożarowym dla poszczególnych obiektów, zgodnie z ich przeznaczeniem i obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
2. Ustala się zasady realizacji miejsc parkingowych:
- 1) na terenie zabudowy obowiązuje realizacja miejsc parkingowych, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania z kartą parkingową, w sposób umożliwiający prawidłowe zagospodarowanie działek oraz z uwzględnieniem sposobów i zasad określonych w przepisach odrębnych;
 - 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (MN-U) oraz terenach zabudowy zagrodowej

PROJEKT

- (RZM) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny;
- 3) na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (MN-U) oraz terenie usług (U), w przypadku lokalizacji obiektów usługowych, obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych:
- a) w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe przypadające na każde 50 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych, a także nie mniejszej niż 2 miejsca parkingowe przypadające na 1 lokal usługowy,
 - b) oprócz miejsc parkingowych określonych w sposób zgodny z lit. a, dodatkowo przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - w liczbie wynoszącej minimum 1 miejsce przypadające na 1 lokal usługowy, gdy powierzchnia użytkowa lokalizowanego lokalu usługowego wynosić będzie min. 100 m²,
 - w liczbie wynoszącej minimum 2 miejsca przypadające na lokalizowany obiekt usług handlu;
- 4) na terenach usług lub produkcji (U-P) obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych:
- a) w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe przypadające na każde 3 miejsca pracy oraz w przypadku realizacji funkcji usługowej dodatkowo nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 35 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych,
 - b) przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż 5 % wszystkich miejsc parkingowych;
- 5) na terenie produkcji (P) obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych:
- a) w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe przypadające na każde 3 miejsca pracy,
 - b) przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż 5 % wszystkich miejsc parkingowych;
- 6) dla terenu elektrowni słonecznej (PEF) obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych do parkowania dla samochodów osobowych w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca parkingowe na 1 instalację elektrowni fotowoltaicznej, na którą składa się wydzielony w przestrzeni zespół urządzeń i infrastruktury składający się na całość techniczno-użytkową elektrowni;
- 7) obowiązuje zapewnienie wszystkich potrzeb parkingowych w granicach tej samej działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja,
- 8) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych w postaci naziemnych stanowisk postojowych oraz stanowisk w garażach.

§ 13.

1. Zachowuje się istniejące w obszarze planu systemy infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się ich modernizację, przebudowę i rozbudowę, zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.
2. Dopuszcza się na obszarze planu lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nimi związanych – zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi – w sposób podporządkowany określonej w planie funkcji terenu i niekolidujący z istniejącą i planowaną zabudową.
3. Realizacja przewidzianej w planie zabudowy jest dopuszczalna po usunięciu kolizji z istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej.

PROJEKT

4. Na terenach przeznaczonych do zabudowy dopuszcza się lokalizację mikroinstalacji do produkcji energii ze źródeł odnawialnych, a także innych instalacji, w tym na dachach budynków, 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, modernizację, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej oraz zmianę jej przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci wodociągowej - dn 80, w przypadkach uzasadnionych technicznie mogą być użyte mniejsze średnice;
 - 4) przy realizacji sieci wodociągowej obowiązuje zachowanie wymagań w zakresie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - 5) w granicach planu, na terenach przeznaczonych pod produkcję (P) dopuszcza się lokalizowanie indywidualnych ujęć wody.
6. W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków:
 - 1) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do komunalnej oczyszczalni ścieków;
 - 2) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej i zaistnienia ekonomicznych i technicznych możliwości przyłączenia zabudowy do sieci, dopuszcza się utrzymanie i realizację bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub indywidualnych oczyszczalni ścieków;
 - 3) na terenach produkcji oraz usług lub produkcji dopuszcza się lokalizację oczyszczalni przemysłowych;
 - 4) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci kanalizacyjnej - dn 90, w przypadkach uzasadnionych technicznie mogą być użyte mniejsze średnice;
 - 5) dopuszcza się w granicach planu budowę, modernizację, przebudowę i rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej oraz zmianę jej przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. W zakresie odprowadzania wód deszczowych i roztopowych:
 - 1) nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z dachów lub terenów utwardzonych na terenie działki – poprzez odprowadzenie powierzchniowe na teren biologicznie czynny, infiltrację, kierowanie do dołów chłonnych lub zbiorników odparowujących, retencyjnych oraz kształtowanie terenu i stosowanie rozwiązań technicznych uniemożliwiających zmianę warunków spływu wód na grunty działek sąsiednich;
 - 2) ustala się, gdy przepisy szczególne tego wymagają, budowę instalacji podczyszczania wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczeń powstających na użytkowanym terenie.
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, z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii;
 - 2) dopuszcza się w granicach planu budowę oraz przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci niskiego i średniego napięcia oraz zmianę jej przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) dopuszcza się w granicach planu budowę napowietrznych stacji transformatorowych wraz z liniami średniego i niskiego napięcia;
 - 4) dopuszcza się w granicach planu na terenach produkcji, terenie elektrowni, terenach usług lub produkcji oraz terenach usług budowę wewnętrznych stacji

transformatorowych SN/nN wraz z liniami zasilającymi średniego i niskiego napięcia, również w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką, w tym wymagających wydzielenia działki.

9. W zakresie przyłączenia i odprowadzania energii elektrycznej z instalacji lokalizowanych na terenie elektrowni słonecznej dopuszcza się lokalizację wewnątrzowych oraz napowietrznych stacji transformatorowych SN/nN wraz z liniami średniego i niskiego napięcia.
10. Dopuszcza się budowę elektroenergetycznej linii wielotorowej, wielonapięciowej po trasie istniejących linii 400 kV i 220 kV. Dopuszcza się odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących linii 400 kV i 200 kV, przy czym realizacja tych inwestycji po trasie istniejącej linii nie wyłącza możliwości rozmieszczenia słupów oraz naziemnych i podziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii w innych niż dotychczas miejscach.
11. 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) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci gazowej – dn 32;
 - 4) przy realizacji sieci gazowych obowiązują stosowne przepisy odrębne dotyczące warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.
12. 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.
13. 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.
14. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:
 - 1) ustala się zaopatrzenie obszaru planu w łączność z systemów przewodowych lub bezprzewodowych;
 - 2) dopuszcza się w granicach planu budowę oraz przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci telekomunikacyjnej oraz zmianę jej przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) dopuszcza się budowę 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.

§ 14.

Ustala się zasady i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:

- 1) w granicach obszarów objętych planem miejscowym obowiązuje zakaz tymczasowego zagospodarowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z ich

PROJEKT

dotychczasowym użytkowaniem, do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym planie;

- 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.

§ 15.

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 20 % wzrostu jej wartości.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe – dotyczące poszczególnych terenów

§ 16.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1P** ustala się:
 - 1) przeznaczenie: teren produkcji;
 - 2) jako uzupełnienie przeznaczenia terenu dopuszcza się: teren komunikacji drogowej wewnętrznej, teren parkingu, teren infrastruktury technicznej oraz teren zieleni urządzonej;
 - 3) w ramach przeznaczenia terenu wyklucza się teren elektrowni wiatrowej;
 - 4) w zakresie dotyczącym przeznaczenia produkcyjnego terenu dopuszcza się:
 - a) produkcję energii w zakresie dotyczącym lokalizacji elektrowni słonecznej – urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW i ich stref ochronnych, wraz z towarzyszącą infrastrukturą elektroenergetyczną,
 - b) realizację magazynów energii wraz z towarzyszącą infrastrukturą elektroenergetyczną służącą magazynowaniu i odprowadzeniu energii elektrycznej do sieci elektroenergetycznych;
 - 5) w ramach infrastruktury elektroenergetycznej towarzyszącej produkcji energii elektrycznej dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych, w tym stacji wewnętrznych, infrastruktury elektroenergetycznej głównych punktów odbioru energii (GPO);
 - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 60 %,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10 %,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,001,
 - e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 1,2,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy - 20 m,
 - g) geometria dachów budynków: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
 - 7) obsługę komunikacyjną zgodnie z ustaleniami § 12, przy czym wskazuje się dostępność komunikacyjną nieruchomości z przyległej do terenu drogi publicznej powiatowej 1832 L;

PROJEKT

- 8) warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w § 11 ust. 4 pkt 1 lit. c;
- 9) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.
2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2P** ustala się:
 - 1) przeznaczenie: teren produkcji;
 - 2) jako uzupełnienie przeznaczenia terenu dopuszcza się: teren komunikacji drogowej wewnętrznej, teren parkingu, teren infrastruktury technicznej oraz teren zieleni urządzonej;
 - 3) w zakresie dotyczącym przeznaczenia produkcyjnego terenu dopuszcza się realizację magazynów energii wraz z towarzyszącą infrastrukturą elektroenergetyczną służącą magazynowaniu i odprowadzeniu energii elektrycznej do sieci elektroenergetycznych, w tym sieci przesyłowej zlokalizowanej na terenie;
 - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 60 %,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10 %,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,001,
 - e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 1,0,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy - 20 m, z zastrzeżeniem § 4 pkt 6,
 - g) geometria dachów budynków: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
 - 5) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przebiegu linii elektroenergetycznych 400 kV i 110 kV, zgodnie z ustaleniami § 11;
 - 6) obsługę komunikacyjną zgodnie z ustaleniami § 12, przy czym wskazuje się dostępność komunikacyjną nieruchomości z drogi publicznej przyległej do terenu od strony północnej i położonej poza granicami obszaru opracowania planu;
 - 7) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.
3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3P** ustala się:
 - 1) przeznaczenie: teren produkcji;
 - 2) jako uzupełnienie przeznaczenia terenu dopuszcza się: teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług biurowych i administracji, teren komunikacji drogowej wewnętrznej, teren parkingu, teren infrastruktury technicznej oraz teren zieleni urządzonej;
 - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 60 %,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10 %,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,001,
 - e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 1,0,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy - 20 m,
 - g) geometria dachów budynków: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
 - 4) obsługę komunikacyjną zgodnie z ustaleniami § 12, przy czym wskazuje się dostępność komunikacyjną nieruchomości z drogi publicznej powiatowej nr 1839 L, położonej poza granicami obszaru opracowania planu, przyległej do terenu od strony wschodniej oraz z drogi gminnej, położonej poza granicami obszaru opracowania planu, przyległej do terenu od strony północnej;

PROJEKT

- 5) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.
4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U-P** i **2U-P** ustala się:
 - 1) przeznaczenie: teren usług lub produkcji;
 - 2) jako uzupełnienie przeznaczenia terenu dopuszcza się: teren komunikacji drogowej wewnętrznej, teren parkingu, teren infrastruktury technicznej oraz teren zieleni urządzonej;
 - 3) w ramach przeznaczenia terenu wyklucza się: teren usług handlu wielkopowierzchniowego, teren usług kultu religijnego oraz teren produkcji energii;
 - 4) w ramach realizacji składów i magazynów dopuszczonych poprzez ustalenie przeznaczenia produkcyjnego terenu dopuszcza się sytuowanie magazynów energii wraz z towarzyszącą infrastrukturą elektroenergetyczną;
 - 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem przepisu zawartego w § 5 ust. 1 pkt 6 lit. d,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 60 %,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10 %,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,001,
 - e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 1,4,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy - 25 m,
 - g) geometria dachów budynków: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
 - 6) obsługę komunikacyjną zgodnie z ustaleniami § 12, przy czym wskazuje się dostępność komunikacyjną:
 - a) nieruchomości położonych w granicach terenu 1U-P z terenu dróg publicznych oznaczonych w planie symbolami 2KDL i 3KDL,
 - b) nieruchomości położonych w granicach terenu 2U-P z terenu drogi publicznej oznaczonej w planie symbolem 2KDL oraz z terenu drogi wewnętrznej lokalizowanej w ramach terenu 2KR;
 - 7) w ramach uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów powierzchni biologicznie czynnej oraz zasad kształtowania krajobrazu, nakazuje się w pasach terenów w części przylegających do drogi krajowej nasadzenia zieleni wysokiej oraz do drogi oznaczonej symbolem 2KDL szpaleru drzew;
 - 8) w granicach terenu oznaczonego symbolem 1U-P obowiązują warunki realizacji inwestycji w obrębie stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w § 6 pkt 1 i 2;
 - 9) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.
5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3U-P** ustala się:
 - 1) przeznaczenie: teren usług lub produkcji;
 - 2) jako uzupełnienie przeznaczenia terenu dopuszcza się: teren komunikacji drogowej wewnętrznej, teren parkingu, teren elektroenergetyki oraz teren zieleni urządzonej;
 - 3) w ramach przeznaczenia terenu wyklucza się: teren usług handlu wielkopowierzchniowego, teren usług kultu religijnego;
 - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 60 %,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10 %,

PROJEKT

- d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,001,
 - e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 1,2,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy - 18 m,
 - g) geometria dachów budynków: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 5) obsługę komunikacyjną zgodnie z ustaleniami § 12, przy czym wskazuje się dostępność komunikacyjną nieruchomości z drogi publicznej gminnej, położonej poza granicami obszaru opracowania planu, przyległej do terenu od strony północnej;
- 6) warunki realizacji inwestycji w obrębie stanowiska archeologicznego oznaczonego na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w § 6 pkt 1 i 2;
- 7) warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu w związku z położeniem terenu w graniach powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Deputycze Królewskie, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w § 11 ust. 4;
- 8) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.
6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4U-P** ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren usług lub produkcji;
 - 2) jako uzupełnienie przeznaczenia terenu dopuszcza się: teren komunikacji drogowej wewnętrznej, teren parkingu, teren elektroenergetyki oraz teren zieleni urządzonej;
 - 3) w ramach przeznaczenia terenu wyklucza się: teren usług handlu wielkopowierzchniowego, teren usług kultu religijnego oraz teren produkcji energii;
 - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 60 %,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10 %,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,001,
 - e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 1,2,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy - 25 m,
 - g) geometria dachów budynków: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
 - 5) obsługę komunikacyjną zgodnie z ustaleniami § 12, przy czym wskazuje się dostępność komunikacyjną nieruchomości z drogi publicznej powiatowej nr 1839 L, położonej poza granicami obszaru opracowania planu, przyległej do terenu od strony zachodniej oraz z drogi publicznej gminnej, położonej poza granicami obszaru opracowania planu, przyległej do terenu od strony południowej;
 - 6) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.
7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1PEF** ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren elektrowni słonecznej;
 - 2) jako uzupełnienie przeznaczenia terenu dopuszcza się: teren komunikacji drogowej wewnętrznej, teren zieleni oraz teren elektroenergetyki;
 - 3) lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW i ich stref ochronnych – instalacji fotowoltaicznych wraz z towarzyszącą infrastrukturą elektroenergetyczną;
 - 4) w ramach infrastruktury elektroenergetycznej towarzyszącej produkcji energii elektrycznej dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych, w tym stacji wewnętrznych, infrastruktury elektroenergetycznej głównych punktów odbioru energii (GPO) oraz obiektów infrastruktury technicznej służących magazynowaniu energii;

PROJEKT

- 5) dopuszcza się realizację obiektów elektroenergetyki w ramach przeznaczenia uzupełniającego wyłącznie w zakresie dotyczącej realizacji infrastruktury towarzyszącej produkcji energii elektrycznej określonej w pkt 3;
 - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30 %,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 %,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie ustala się,
 - e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,3,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy – 6 m, z zastrzeżeniem § 4 pkt 6,
 - g) gabaryty obiektów:
 - powierzchnia zabudowy obiektu kubaturowego: do 200 m²,
 - geometria dachów: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°;
 - 7) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przebiegu linii elektroenergetycznej 220 kV, zgodnie z ustaleniami § 11;
 - 8) obsługę komunikacyjną terenu zgodnie z ustaleniami § 12, przy czym wskazuje się dostępność komunikacyjną nieruchomości z drogi wewnętrznej położonej, poza granicami obszaru opracowania planu, przyległej do terenu od strony północnej;
 - 9) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.
8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren usług;
 - 2) jako uzupełnienie przeznaczenia terenu dopuszcza się: teren składów i magazynów, teren komunikacji drogowej wewnętrznej, teren parkingu, teren elektroenergetyki oraz teren zieleni urządzonej;
 - 3) w ramach przeznaczenia terenu wyklucza się: teren usług handlu wielkopowierzchniowego oraz teren usług kultu religijnego;
 - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem przepisu zawartego w § 5 ust. 1 pkt 6 lit. c,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 60 %,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30 %,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,001,
 - e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,9,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m, z zastrzeżeniem § 4 pkt 6,
 - g) gabaryty obiektów:
 - powierzchnia zabudowy obiektu kubaturowego: do 2000 m²,
 - geometria dachów budynków: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
 - 5) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przebiegu linii elektroenergetycznych 220 kV i 110 kV, zgodnie z ustaleniami § 11;
 - 6) obsługę komunikacyjną zgodnie z ustaleniami § 12, przy czym wskazuje się dostępność komunikacyjną nieruchomości z drogi publicznej wojewódzkiej nr 812, położonej poza granicami obszaru opracowania planu, przyległej do terenu od strony północnej;
 - 7) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

PROJEKT

9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U** ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren usług;
 - 2) jako uzupełnienie przeznaczenia terenu dopuszcza się: teren komunikacji drogowej wewnętrznej, teren parkingu, teren elektroenergetyki oraz teren zieleni urządzonej;
 - 3) w ramach przeznaczenia terenu wyklucza się: teren usług handlu wielkopowierzchniowego oraz teren usług kultu religijnego;
 - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 60 %,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30 %,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,001,
 - e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,9,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m,
 - g) gabaryty obiektów:
 - powierzchnia zabudowy obiektu kubaturowego: do 2000 m²,
 - geometria dachów budynków: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
 - 5) obsługę komunikacyjną zgodnie z ustaleniami § 12, przy czym wskazuje się dostępność komunikacyjną nieruchomości z terenu drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDL, stanowiącej poszerzenie drogi zlokalizowanej poza granicami obszaru opracowania planu, przyległej do terenu od strony południowej;
 - 6) warunki realizacji inwestycji w obrębie stanowiska archeologicznego oznaczonego na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w § 6 pkt 1 i 2;
 - 7) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.
10. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3U** ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren usług;
 - 2) jako uzupełnienie przeznaczenia terenu dopuszcza się: teren komunikacji drogowej wewnętrznej, teren parkingu, teren elektroenergetyki oraz teren zieleni urządzonej;
 - 3) w ramach przeznaczenia terenu wyklucza się: teren usług handlu wielkopowierzchniowego oraz teren usług kultu religijnego;
 - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem przepisu zawartego w § 5 ust. 1 pkt 6 lit. e,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 60 %,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30 %,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,001,
 - e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,9,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m,
 - g) gabaryty obiektów:
 - powierzchnia zabudowy obiektu kubaturowego: do 2000 m²,
 - geometria dachów budynków: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
 - 5) obsługę komunikacyjną zgodnie z ustaleniami § 12, przy czym wskazuje się dostępność komunikacyjną nieruchomości z drogi publicznej gminnej położonej, poza granicami obszaru opracowania planu, przyległej do terenu od strony południowej;

PROJEKT

- 6) warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, w związku z położeniem terenu w graniach powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Deputycze Królewskie, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w § 11 ust. 4;
 - 7) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.
11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4U** ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren usług;
 - 2) jako uzupełnienie przeznaczenia terenu dopuszcza się: teren komunikacji drogowej wewnętrznej, teren parkingu, teren elektroenergetyki oraz teren zieleni urządzonej;
 - 3) w ramach przeznaczenia terenu wyklucza się: teren usług handlu wielkopowierzchniowego oraz teren usług kultu religijnego;
 - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem przepisu zawartego w § 5 ust. 1 pkt 6 lit. e,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 60 %,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30 %,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,001,
 - e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,9,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m,
 - g) gabaryty obiektów:
 - powierzchnia zabudowy obiektu kubaturowego: do 2000 m²,
 - geometria dachów budynków: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
 - 5) obsługę komunikacyjną zgodnie z ustaleniami § 12, przy czym wskazuje się dostępność komunikacyjną nieruchomości z drogi publicznej wojewódzkiej nr 843, położonej poza granicami obszaru opracowania planu, przyległej do terenu od strony wschodniej;
 - 6) warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu w związku z położeniem terenu w graniach powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Deputycze Królewskie, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w § 11 ust. 4;
 - 7) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.
12. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN-U** i **2MN-U** ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
 - 2) w ramach przeznaczenia terenu wyklucza się: teren usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych oraz teren usług kultu religijnego;
 - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem przepisu zawartego w § 5 ust. 1 pkt 6 lit. c,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 30 %,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20 %,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,01,
 - e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,6,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m, z zastrzeżeniem § 4 pkt 6,
 - g) gabaryty obiektów:
 - powierzchnia zabudowy obiektu kubaturowego: do 500 m²,
 - geometria dachów budynków mieszkalnych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 20° do 45°,

PROJEKT

- geometria dachów budynków i obiektów budowlanych innych niż mieszkalnych: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 500 m²;
 - 4) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przebiegu linii elektroenergetycznych 220 kV i 110 kV, zgodnie z ustaleniami § 11;
 - 5) obsługę komunikacyjną zgodnie z ustaleniami § 12, przy czym wskazuje się dostępność komunikacyjną nieruchomości z drogi publicznej wojewódzkiej nr 812, położonej poza granicami obszaru opracowania planu, przyległej do terenu od strony północnej;
 - 6) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.
13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN** i **2MN** ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 30 %,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30 %,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,001,
 - e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,6,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m,
 - g) gabaryty obiektów:
 - powierzchnia zabudowy obiektu kubaturowego: do 250 m²,
 - geometria dachów budynków mieszkalnych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 20 do 45°,
 - geometria dachów budynków i obiektów budowlanych innych niż mieszkalnych: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
 - 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m²;
 - 4) obsługę komunikacyjną zgodnie z ustaleniami § 12, przy czym wskazuje się dostępność komunikacyjną z terenu drogi wewnętrznej lokalizowanej w ramach terenu 3KR;
 - 5) warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu w związku z położeniem terenu w graniach powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Depułtęcze Królewskie, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w § 11 ust. 4;
 - 6) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.
14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RZM** ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej;
 - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 30 %,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40 %,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,001,
 - e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,6,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m,
 - g) gabaryty obiektów:
 - powierzchnia zabudowy obiektu kubaturowego: do 500 m²,

PROJEKT

- geometria dachów budynków mieszkalnych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 20 do 45°;
 - geometria dachów budynków i obiektów budowlanych innych niż mieszkalnych: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 3) obsługę komunikacyjną zgodnie z ustaleniami § 12, przy czym wskazuje się dostępność komunikacyjną nieruchomości z terenu drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDL, stanowiącej poszerzenie drogi zlokalizowanej poza granicami obszaru opracowania planu, przyległej do terenu od strony południowej lub z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KR;
 - 4) warunki realizacji inwestycji w obrębie stanowiska archeologicznego oznaczonego na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w § 6 pkt 1 i 2;
 - 5) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.
15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL** ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren drogi lokalnej;
 - 2) realizację infrastruktury drogowej;
 - 3) lokalizację drogi o parametrach:
 - a) droga klasy lokalnej,
 - b) droga jednojezdniowa o dwóch pasach ruchu,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających: 3,0 m – zgodnie z rysunkiem planu, stanowiąca poszerzenie drogi zlokalizowanej poza granicami planu;
 - 4) zakaz realizacji obiektów kubaturowych;
 - 5) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej niezwiązanych z funkcjonowaniem drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.
16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDL** ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren drogi lokalnej;
 - 2) realizację infrastruktury drogowej;
 - 3) lokalizację drogi o parametrach:
 - a) droga klasy lokalnej,
 - b) droga jednojezdniowa o dwóch pasach ruchu,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających: w granicach 15,0 - 18,0 m – zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) dopuszcza się realizację chodników;
 - 4) zakaz realizacji obiektów kubaturowych, przy czym dopuszcza się realizację wiat służących funkcji komunikacji publicznej;
 - 5) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej niezwiązanych z funkcjonowaniem drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.
17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KDL** ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren drogi lokalnej;
 - 2) realizację infrastruktury drogowej;
 - 3) lokalizację drogi o parametrach:
 - a) droga klasy lokalnej,
 - b) droga jednojezdniowa o dwóch pasach ruchu,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m – zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) dopuszcza się realizację chodników;

- 4) zakaz realizacji obiektów kubaturowych;
 - 5) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej niezwiązanych z funkcjonowaniem drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.
18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KR** ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - 2) realizację infrastruktury drogowej;
 - 3) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu – stanowiąca część drogi objętej planem, z której druga część znajduje poza jego granicami;
 - 4) zakaz realizacji obiektów kubaturowych;
 - 5) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.
19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KR** ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - 2) realizację infrastruktury drogowej;
 - 3) szerokość w liniach rozgraniczających: w granicach 5,9 - 6,1 m – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) zakaz realizacji obiektów kubaturowych;
 - 5) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.
20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KR** ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - 2) realizację infrastruktury drogowej;
 - 3) szerokość w liniach rozgraniczających: w granicach 6,0 m – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) realizację zakończenia drogi w postaci placu do zawracania samochodów – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
 - 5) zakaz realizacji obiektów kubaturowych;
 - 6) warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, w związku z położeniem terenu w granicach powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Deputycze Królewskie, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w § 11 ust. 4;
 - 7) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.
21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RNL** ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren łąk i pastwisk;
 - 2) jako uzupełnienie przeznaczenia terenu dopuszcza się: teren wód powierzchniowych śródlądowych;
 - 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) obsługę komunikacyjną zgodnie z ustaleniami § 12;
 - 5) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.
22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1L** ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren lasu;
 - 2) zagospodarowanie i użytkowanie zgodnie z wymaganiami i zasadami określonymi w przepisach odrębnych dotyczących gospodarki leśnej;

PROJEKT

- 3) zakaz lokalizacji zabudowy poza obiektami i urządzeniami bezpośrednio związanymi z gospodarką leśną, obronnością i bezpieczeństwem oraz obiektami i urządzeniami związanymi z obsługą turystyki i rekreacji, o ile nie jest to sprzeczne z przepisami dotyczącymi ochrony gruntów leśnych;
- 4) zakazuje się realizacji nowych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem przebudowy oraz modernizacji istniejących urządzeń i sieci, o ile nie jest to sprzeczne z przepisami dotyczącymi ochrony gruntów leśnych;
- 5) obsługę komunikacyjną nieruchomości, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 17.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chełm.

§ 18.

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

**UZASADNIENIE DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY CHEŁM - uchwały Rady Gminy Chełm w sprawie
uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Chełm dla terenów produkcji i usług**

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm dla terenów produkcji i usług opracowany został w oparciu o uchwałę Nr LXVIII/642/2023 Rady Gminy Chełm z dnia 21 września 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm dla terenów produkcji i usług.

Obszar opracowania planu obejmuje wybrane nieruchomości położone w obrębach ewidencyjnych Weremowice, Parypse, Rudka, Zawadówka, Srebrzyszcze, Depułtycze Królewskie, Strupin Mały i Strupin Duży, o łącznej powierzchni 35,2 ha.

Projekt planu opracowany został zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym przepisami: ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.), ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404). Do projektu planu zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, z późn. zm.) opracowana została prognoza oddziaływania na środowisko.

Przyjęte w planie rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne oraz ustalenia planistyczne wynikają z polityki przestrzennej wyrażonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm przyjętym uchwałą Nr XXIV/221/2012 Rady Gminy Chełm z dnia 28 grudnia 2012 r., z późn. zm.

Projekt planu obejmuje obszary, które w znacznej mierze są terenami otwartymi, pozbawionymi zabudowy. Wyjątkiem są tereny położone w obrębie Rudka zabudowane zabudową o funkcji usługowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej, a także tereny położone w obrębie Depułtycze Królewskie oraz Strupin Duży, w granicach których występuje w części zabudowa o funkcji usługowej i produkcyjnej. Dominującym zagospodarowaniem terenów, na których nie występuje zabudowa są uprawy rolne (grunty orne oraz łąki i pastwiska).

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w oparciu o rozstrzygnięcia dokonane w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy dokonuje przeznaczenia poszczególnych terenów głównie dla lokalizacji inwestycji o funkcji gospodarczych (usługowych i produkcyjnych), co stanowi podstawowy cel opracowania miejscowego planu.

Projekt planu wyznacza tereny produkcyjne w granicach obszarów – w obrębach: Weremowice (załącznik nr 1 do projektu uchwały), Parypse (załącznik nr 2 do projektu uchwały) i Strupin Duży (załącznik nr 8 do projektu uchwały) o powierzchniach odpowiednio: 1,3 ha, 2,6 ha i 1,7 ha. Obszary te predysponowane są przede wszystkim dla lokalizacji inwestycji służących produkcji, w tym inwestycji związanych z energetyką odnawialną,

np. magazynowaniem energii. Z kolei tereny inwestycyjne o przeznaczeniu w postaci usług i produkcji wyznaczone zostały w granicach obszarów objętych planem wskazanych w obrębach: Srebrzyszcze (załącznik nr 5), Depułtysze Królewskie (załącznik nr 6) oraz w Strupinie Małym (załącznik nr 8) o powierzchniach odpowiednio: 15,0 ha 0,7 ha i 1,4 ha.

Plan wyznacza również tereny inwestycyjne o przeznaczeniu budowlanym służącym lokalizacji inwestycji z zakresu usług, elektrowni słonecznej, funkcji mieszkaniowej, a także funkcji rolniczych. Obszar objęty planem położony w obrębie ewidencyjnym Rudka (załącznik nr 3 do projektu uchwały) o powierzchni 5 ha, wyznaczając tereny usług oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, służy uporządkowaniu istniejących już zabudowanych terenów o podobnej funkcji, lokalizowanych w ramach obowiązującego planu z 2004 r. W przypadku obszaru położonego w obrębie Zawadówka (załącznik nr 4 do projektu uchwały) o powierzchni 4,3 ha projekt planu dokonuje wyznaczenia terenów inwestycyjnych: usług, zabudowy zagrodowej i lokalizacji elektrowni słonecznej, a także terenów nie przeznaczonych do zabudowy tj. tereny łąk i pastwisk (w granicach gruntów nieprzydatnych dla lokalizacji inwestycji budowlanych). Teren usług, a także w części teren zabudowy mieszkaniowej, wyznaczone zostały w obrębie Depułtysze Królewskie (załącznik nr 7 do projektu uchwały) o powierzchni ok. 1,5 ha.

Dopełnieniem powyższych funkcji wyznaczanych w miejscowym planie są tereny komunikacyjne: tereny dróg lokalnych oraz tereny komunikacji drogowej wewnętrznej. Przy czym, na większości obszarów nie wyznacza się terenów komunikacji – obsługę komunikacyjną realizują istniejące przyległe do terenów drogi publiczne.

Ustalenia projektu planu w zakresie przeznaczenia i sposobów użytkowania terenów oraz zasad kształtowania zabudowy uwzględniają aspekty uwarunkowań środowiskowych, społecznych i ekonomicznych rozwoju gminy, w tym interes publiczny oraz prywatny. Przyjęte ustalenia projektu planu mają na celu wprowadzenie przejrzystych reguł i zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w zgodzie z zasadą zrównoważonego rozwoju.

Lokalizacja zabudowy i zasady jej kształtowania na terenie objętym planem uwzględniają wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania przestrzenią. Sporządzenie projektu planu poprzedzone było analizą potrzeb i możliwości rozwoju gminy dokonaną na etapie opracowywania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy. Skutki oddziaływania planu na środowisko, w przypadku realizacji jego ustaleń, przeanalizowane zostały w sporządzonej prognozie oddziaływania na środowisko.

Przyjęte ustalenia projektu planu służą rozwojowi nowej zabudowy przede wszystkim w zakresie funkcji wpływającej na rozwój działalności gospodarczych, przy czym jego rozstrzygnięcia uwzględniają funkcje przyrodnicze i krajobrazowe obszaru gminy.

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

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

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych zrealizowano poprzez ustalenia: przeznaczenia terenu, wskaźników zagospodarowania terenu i zasad kształtowania zabudowy, które zostały uwzględnione poprzez określenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

stosownych nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenu, mających wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego, zgodnie z zasadami urbanistyki i architektury. W szczególności wymagania te zostały uwzględnione poprzez określenie: linii zabudowy, wysokości zabudowy, wskaźników intensywności zabudowy, udziału powierzchni zabudowy, gabarytów obiektów budowlanych, geometrii dachów budynków.

Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, w tym m.in.: zakazu wykonywania robót, które mogą powodować trwałe zanieczyszczenie gruntów i wód, w tym wód Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407, nakazu wyposażenia terenów zabudowy w systemy wodno-kanalizacyjne, zakazu lokalizacji na terenach innych niż wskazywanych pod usługi i produkcję przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (za wyjątkiem przedsięwzięć infrastruktury technicznej i drogowej), a także poprzez ustalenia przeznaczenia terenów w sposób minimalizujący możliwość występowania kolizji i uciążliwości związanych z zagospodarowywaniem terenów. W ustaleniach planu uwzględniono położenie jednego z obszarów objętych planem w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Trubaków”, wprowadzając na wybranych terenach określone ustalenia chroniące zasoby ujęcia wody oraz przywołując jednocześnie obowiązek uwzględnienia obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. W miejscowym planie odniesiono się również do potrzeb związanych z ochroną przed promieniowaniem elektromagnetycznym oraz zanieczyszczeniami powietrza. Natomiast w zakresie ochrony przed hałasem dopuszczono stosowanie rozwiązań technicznych, urządzeń oraz zieleni izolacyjnej ograniczających negatywne skutki emisji hałasu od dróg, w tym także w szczególności ustalono zakaz lokalizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi w odległości 30 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 812 oraz drogi krajowej nr 12, a także w odległości 25 m od krawędzi jezdni wojewódzkiej nr 843. W zakresie dotyczącym ochrony krajobrazu wskazano na konieczność uwzględnienia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów przepisów odrębnych wynikających z ustanowienia Chełmskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, a także wprowadzono szczególne warunki zagospodarowania na części terenów położonych w otulinie Chełmskiego Parku Krajobrazowego (dotyczy to obszaru wskazanego na załączniku nr 5 – obręb Srebrzyszcze).

Potrzeby zrównoważonego rozwoju w projekcie planu uwzględnione zostały poprzez ustalenie przeznaczeń terenów w planie w sposób najbardziej optymalny do zidentyfikowanych uwarunkowań przyrodniczych oraz zasobów środowiska. W szczególności dokonano rozwiązań projektowych wprowadzając na wybranych terenach o istotnych uwarunkowaniach środowiskowych funkcje niedopuszczające realizację zabudowy – teren łąk i pastwisk w obrębie Zawadówka (załącznik nr 4 do uchwały).

Projekt planu pozostaje w zgodzie z wymaganiami ochrony gruntów rolnych i leśnych. Ustalenia projektu planu nie dokonują przeznaczenia gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych na cele nierolnicze i nieleśne – w granicach planu nie występują grunty rolne I-III klasy bonitacyjnej. W odniesieniu do gruntów leśnych plan dokonuje przeznaczenia niewielkiego fragmentu lasu – stanowiącego własność prywatną (o powierzchni 0,33 ha – położonego na obszarze załącznika nr 5 – obręb Srebrzyszcze) na teren zabudowy o funkcji usług i produkcji, wskazując przy tym jednocześnie pod zalesienie nieruchomości (o powierzchni 0,22 ha), której przeznaczenie leśne służyć powinno efektywnej gospodarce leśnej lasów położonych w sąsiedztwie (lasów własności Skarbu Państwa). Przeznaczenie pod funkcję zabudowy usługowej lub produkcyjnej gruntów leśnych, biorąc pod uwagę ich

położenie (w oderwaniu od innych kompleksów leśnych) oraz brak ich faktycznego gospodarczego użytkowania, nie będzie miało wpływu na gospodarkę leśną, a przyczyni się do bardziej racjonalnego wykorzystania terenów inwestycyjnych.

W granicach planu występują stanowiska archeologiczne, wskazane na podstawie AZP, w odniesieniu do których plan ustala stosowne zasady realizacji inwestycji budowlanych. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej uwzględnione zostały w planie poprzez przywołanie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w tym nakazujących podjęcie stosownych działań w przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia zostały uwzględnione w planie poprzez ustalenia dotyczące ochrony środowiska. Z uwagi na przeznaczenie terenów w planie, nie obejmuje on ustaleń uwzględniających potrzeby osób niepełnosprawnych innych niż wynikających z przepisów odrębnych, za wyjątkiem uwzględnienia realizacji miejsc postojowych dla pojazdów osób niepełnosprawnych (osób ze szczególnymi potrzebami) na terenach służących lokalizacji usług. W projekcie planu uwzględniono położenie części obszarów objętych planem w granicach powierzchni ograniczających przeszkody od lotniska Depułtęcze Królewskie (załącznik nr 6 i 7 do uchwały) – ustalając na nich parametry zabudowy nienaruszające wskazywanych wysokości, a także wskazując na obowiązujące w tym zakresie przepisy odrębne dotyczące lotnictwa cywilnego. W obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny górnicze, ani obszary osuwania się mas ziemnych, a także inne uwarunkowania wymagające wprowadzenia szczególnych zasad zagospodarowania terenów lub ustanowienia ograniczeń w ich użytkowaniu, w związku z powyższym wprowadzanie ustaleń w przedmiotowym zakresie, mających na celu ochronę bezpieczeństwa ludzi i mienia, nie było konieczne.

Walory ekonomiczne przestrzeni zostały uwzględnione w projekcie planu poprzez objęcie planem m.in. terenów położonych wzdłuż istniejących dróg, na przebiegu których istnieją również podstawowe sieci infrastruktury technicznej – sieć wodociągowa oraz sieć elektroenergetyczna. Poza tym plan wyznacza również tereny zabudowy wyłącznie na obszarach, w stosunku do których istnieją możliwości realizacji niezbędnej sieci infrastruktury technicznej. Ustalenia planu służą koncentracji zabudowy i wywołują ograniczone potrzeby w zakresie rozbudowy sieci infrastruktury technicznej i dróg. Miejscowy plan opracowany został z uwzględnieniem predyspozycji poszczególnych terenów do pełnienia funkcji budowlanych o znaczeniu inwestycyjnym, ze szczególnym zwróceniem uwagi na aspekty ekonomiczne, związane z wielkością potrzeb finansowych na realizację infrastruktury uzbrojenia terenów.

Prawo własności zostało uwzględnione poprzez wprowadzenie przeznaczenia terenów i określenie ich zasad zabudowy i zagospodarowywania zgodnie z sygnalizowaną wolą właścicieli nieruchomości, wyrażaną w poszczególnych etapach sporządzania planu, przy czym podstawowe rozstrzygnięcia w zakresie przeznaczenia terenów dokonane zostały na wcześniejszym etapie działań planistycznych tj. na etapie opracowania Studium gminy.

Sporządzony plan miejscowy nie rodzi negatywnych skutków dla obronności i bezpieczeństwa państwa. W granicach opracowania planu nie występują obszary i obiekty służące obronności i bezpieczeństwu państwa, które wymagałyby uwzględnienia w planie miejscowym, w związku z tym potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa nie wymagały określenia w planie miejscowym.

Potrzeby interesu publicznego zostały w planie uwzględnione przede wszystkim w postaci przyjęcia ustaleń, które gwarantują utrzymanie istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz nie ograniczają jej rozwoju, a także gwarantują nieskrępowaną budowę w przyszłości nowej infrastruktury technicznej. Przyjęcie planu służyć będzie społeczno-gospodarczemu rozwojowi gminy, a w szczególności stwarzać korzystne warunki dla rozwoju działalności pozarolniczej.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, a także potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, zostały uwzględnione poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej tj.: sieci wodociągowej, sieci kanalizacji sanitarnej, sieci elektroenergetycznej, sieci gazowej, sieci telekomunikacyjnej, w sposób dopuszczający pełne uzbrojenie nieruchomości przeznaczanych pod zabudowę.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w sporządzaniu planu oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych zostało zrealizowane poprzez informowanie społeczeństwa o podejmowanych poszczególnych czynnościach formalno-prawnych sporządzania planu i możliwości składania wniosków i uwag do projektowanego dokumentu, poprzez takie czynności, jak: ogłoszenia w prasie, na tablicy ogłoszeń, na stronie BIP, na stronie internetowej gminy oraz na tablicach ogłoszeń w miejscowościach objętych planem – zgodnie z przepisami *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony został w dniach od 29 września 2025 r. do 20 października 2025 r. W czasie trwania wyłożenia zorganizowano dyskusję publiczną w dniu 16 października 2025 r. Podczas sporządzania projektu planu zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych. Na każdym etapie sporządzania planu miejscowego zapewniona była możliwość zapoznania się z dokumentacją planistyczną, w trybie dostępu do informacji publicznej.

W zakresie problematyki związanej z awariami przemysłowymi i ograniczeniami ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska, projekt planu wprowadza zakaz lokalizacji w jego granicach opracowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, a w szczególności stwarzających zagrożenie występowania poważnych awarii, w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska.

Projekt planu obejmuje obszary predysponowane do pełnienia funkcji nierolniczych. Dotyczy to w szczególności obszarów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie dróg oraz infrastruktury technicznej. Grunty rolne w granicach obszaru planu to grunty IV-VI klasy bonitacyjnej. W związku z celem sporządzenia miejscowego planu rozwiązania projektowe nie uwzględniają szczególnych potrzeb związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Pomimo powyższego, projekt planu na jednym z terenów (teren zabudowy zagrodowej), zachowuje możliwości jej rozwoju, a w stosunku do części gruntów niezabudowanych, a wykorzystywanych aktualnie rolniczo wprowadza przeznaczenie rolnicze nie pozwalające na ich zabudowę (teren łąk i pastwisk). Tym samym ustalenia planu zachowują pewne warunki dla rozwoju działalności rolniczej.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając zasady oraz wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu wzięto pod uwagę interes publiczny i interes prywatny mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Interesy prywatne były uwzględniane poprzez umożliwienie zgłaszania wniosków i uwag, w trybie określonym przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia planu w pełnym zakresie uwzględniają istniejący stan zagospodarowania. Przyjęte w przedmiotowym planie rozwiązania projektowe zapewnią możliwość sukcesywnego zagospodarowania terenów

zgodnie z wymogami ładu przestrzennego, przy jednoczesnym uwzględnieniu efektywnego wykorzystania przestrzeni, w której istnieją szczególnie korzystne warunki dla rozwoju zabudowy z uwagi na dostępność do infrastruktury technicznej. Ustalenia planu, kształtują w sposób uporządkowany przestrzeń przeciwdziałając skutkom nadmiernego rozpraszania nowej projektowanej zabudowy na obszarze gminy.

Głównym skutkiem przyjęcia planu będzie zwiększenie w obszarze gminy powierzchni terenów przeznaczonych pod funkcję gospodarczą – z zakresu usług i produkcji, co jest bezpośrednim wynikiem ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego opartych o analizy przestrzenne, infrastrukturalne, przyrodnicze i społeczne.

Wszystkie obszary objęte planem wskazujące nowe tereny inwestycyjne położone są przy istniejących drogach publicznych lub wewnętrznych. Ustalenia planu utrzymują istniejący układ drogowy zapewniający obsługę komunikacyjnej obszarów opracowania planu, na który składają się drogi publiczne gminne, drogi wojewódzkie nr 843 i 812 oraz droga publiczna krajowa nr 12. Skutkiem planu, w przypadku realizacji zabudowy na terenach wskazywanych w planie będzie zwiększenie transportochłonności zaprojektowanych układów przestrzennych, przy czym założyć należy, że istniejący i projektowany układ komunikacyjny zapewni będzie właściwą obsługę komunikacyjną.

Przyjęte rozwiązania projektowe nie obejmują rozwiązań odnoszących się do infrastruktury transportu publicznego, za wyjątkiem zawartych w planie zapisów wskazujących na możliwość realizacji w granicach niektórych terenów dróg wiat służących komunikacji zbiorowej. Aktualnie w odniesieniu do części obszarów objętych planem funkcjonuje komunikacja publiczna. W przypadku pozostałych obszarów, jej organizacja będzie możliwa w sytuacji zaistnienia określonych i o odpowiedniej skali potrzeb.

Powiązania przestrzenne terenów przeznaczanych pod zabudowę realizowane są poprzez istniejący drogowy układ komunikacyjny, które zapewniają optymalne warunki i możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów. Ustalenia planu w stosunku do dróg objętych planem zawierają zapisy umożliwiające rozbudowę dróg o chodniki oraz ścieżki rowerowe.

Wyznaczone w planie tereny przeznaczone pod zabudowę wskazane zostały w oparciu o ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, w którym to przyjęto rozwiązania, w zakresie dotyczącym wyznaczania terenów inwestycyjnych na obszarach szczególnie predysponowanych, posiadających dostęp do wysokosprawnej infrastruktury technicznej, w tym infrastruktury drogowej wyższej kategorii zapewniającej powiązanie z zewnętrznym układem drogowym.

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

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

Sporządzony miejscowy plan realizuje ustalenia analizy oraz ww. uchwały, w których uznano m.in.:

- konieczność kontynuowania dotychczas już rozpoczętych, na podstawie uchwał Rady Gminy Chełm, prac nad sporządzeniem miejscowych planów,
- nieaktualność i potrzebę przeprowadzania zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr XX/120/2004 Rady Gminy Chełm z dnia 13 lipca 2004 roku,
- potrzebę systematycznego uaktualniania wszystkich miejscowych planów w sytuacji zaistnienia potrzeb inwestycyjnych i rozwojowych gminy Chełm, w tym zmieniających się uwarunkowań społeczno-gospodarczych, dla tworzenia atrakcyjnej oferty terenów inwestycyjnych przeznaczonych do rozwoju przedsiębiorczości, dostosowanej do zmieniających się uwarunkowań i potencjałów rozwojowych gminy.

Dodatkowo sporządzany miejscowy plan pozostaje w zgodzie z opracowanymi innymi wnioskami zawartymi w dokumencie analizy, w której:

- stwierdzono, że stan zagospodarowania terenów i obszary koncentracji rozwoju nowej zabudowy w gminie, a także wyrażane we wnioskach mieszkańców i inwestorów potrzeby w zakresie zmiany przeznaczenia terenów, stanowią o priorytetach w zakresie działań planistycznych, które powinny zmierzać do wyznaczania nowych terenów zabudowy o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, terenów usług i produkcji, a także związanych z rozwojem energetyki odnawialnej,
- wskazano, że dynamika zmian w obszarze gminy w zakresie procesów urbanizacyjnych wskazuje na uzasadnioną potrzebę ciągłego dostosowywania struktury przestrzennej, poprzez systematyczne aktualizowanie dokumentów planistycznych, w tym również dla rozwoju działalności gospodarczej, uwarunkowanej obecnymi oraz nowymi potencjałami rozwojowymi, w tym rozwoju energetyki odnawialnej związanej z modernizacją infrastruktury elektroenergetycznej oraz rozwoju infrastruktury logistycznej i przeładunkowej związanej z budową drogi ekspresowej S12 na odcinku Lublin - Dorohusk,
- stwierdzono, że zmiany w przepisach prawnych i uwarunkowaniach społeczno-gospodarczych zaistniałe od czasu opracowania planu z 2004 roku stanowią wskazanie do sukcesywnego sporządzania nowych miejscowych planów, w szczególności dotyczących potrzeb lokalizacji inwestycji o dużym znaczeniu społeczno-gospodarczym,
- uznano za ważne dążenie do uzasadnionego potrzebami inwestycyjnymi maksymalnego pokrycia gminy aktualnymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz budowy atrakcyjnej oferty inwestycyjnej dostosowanej do zmieniających się uwarunkowań gospodarczych gminy.

Dodatkowo również należy stwierdzić, iż w myśl ogólnych założeń opracowanej analizy sporządzenie planu stanowi o dostosowaniu przeznaczenia terenów do obowiązujących kierunków polityki przestrzennej i zmian w przeznaczeniu terenów określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Z uwagi na zakres sporządzenia miejscowego planu, zawarte w nim ustalenia projektowe nie obejmują szczególnych rozwiązań z zakresu uniwersalnego projektowania. Projekt planu zawiera zapisy o konieczności uwzględnienia, przy realizacji inwestycji komunikacyjnych oraz zagospodarowaniu w szczególności terenów dotyczących usług, rozwiązań służących osobom ze szczególnymi potrzebami.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Ustalenia planu wywołują określone skutki na finanse publiczne, głównie na budżet gminy. Szczegółowy wpływ realizacji ustaleń planu na budżet gminy przedstawiony został w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu, stanowiącej materiał planistyczny do opracowywanego projektu planu. Opracowując plan przyjęto rozwiązania projektowe skutkujące określonymi nakładami finansowymi gminy na realizację nowej infrastruktury technicznej, w dostosowaniu do możliwości budżetu gminy. Tereny objęte planem w większości posiadają dostęp do sieci infrastruktury technicznej, umożliwiające ich łatwe uzbrojenie. W przypadku terenów, które nie posiadają takiej dostępności (dotyczy to wyłącznie terenów usług i produkcji), realizacja uzbrojenia, co do zasady, powinna odbywać przy udziale podmiotów inwestujących na danych terenach. Niemniej należy przyjąć, że do inwestycji gminnych przewidzianych ustaleniami planu zaliczać się będzie budowę sieci wodociągowej, służącej uzbrojeniu terenów oznaczonych w planie symbolami 1P, 2P, 2U, 1RZM, 1MN i 2MN, a także rozbudowa dróg gminnych w granicach terenów oznaczonych symbolami 1KDL, 2KDL i 3KDL. W zakresie dotyczącym infrastruktury gminnej plan miejscowy wskazuje także na budowę sieci kanalizacji sanitarnej, która na obszarach objętych planem nie występuje (za wyjątkiem obszaru objętego planem wskazanym na załączniku nr 7). Należy jednak zaznaczyć, że jej realizacja, w związku z ustaloną w planie możliwością stosowania indywidualnych rozwiązań w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków nie będzie stanowić bezpośredniego skutku przyjęcia planu. Zakłada się, że budowa sieci kanalizacji sanitarnej będzie mogła nastąpić po spełnieniu przesłanek technicznych i ekonomicznych uzasadniających jej realizację, w szczególności w odniesieniu do terenów usług i produkcji.

Oprócz kosztów budowy wskazywanej wyżej infrastruktury technicznej obciążenia finansowe dla gminy mogą również stanowić inne koszty, trudne do oszacowania m.in. związane z nakładami finansowymi na zwiększenie bezpieczeństwa, czy też wzrost nakładów na ochronę środowiska.

Uchwalenie planu przyczyni się do wzrostu dochodów do budżetu gminy pochodzących z podatków od nieruchomości gruntowych, budynków i budowli, z podatków związanych z działalnością gospodarczą, a także z opłat planistycznych, w przypadku sprzedaży przez właścicieli nieruchomości, których wartość w wyniku uchwalenia planu wzrośnie oraz opłat od czynności cywilnoprawnych, zaistniałych w wyniku wszelkich transakcji nieruchomościami powstałych na skutek uchwalenia planu.

WÓJT GMINY CHEŁM

[illegible]

Studium przyjęte uchwałą Nr XXIV/Z21/2012 Rady Gminy Chelm z dnia 28 grudnia 2012 r. i zmieniione uchwałami Nr XXXVI/362/2018 z dnia 16 maja 2018 r., Nr XLII/396/2018 z dnia 19 października 2018 r., Nr XIX/172/2020 z dnia 27 maja 2020 r., Nr XXV/214/2020 z dnia 29 października 2020 r., Nr LVI/529/2022 z dnia 5 grudnia 2022 r. oraz Nr LXIX/655/2023 z dnia 30 października 2023 r.

skala 1:10000

— granica obszaru objętego miejscowym planem

	przemysł, składy, magazyny, z dopuszczeniem lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW - elektrowni fotowoltaicznych
	tereny lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW - elektrowni fotowoltaicznych
	granice wyróżnionych obszarów zmiany Studium
	granice wyróżnionych obszarów zmiany Studium
	granice obszaru objętego zmianą studium
	tereny użytkowane rolniczo
	droga publiczna - lokalna
	szlaki turystyczne, ścieżki rowerowe
	przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia
	powierzchnie ograniczające wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie lotniska Deputycze Królewskie

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHEŁM DLA TERENÓW PRODUKCJI I USŁUG

196

obręb ewidencyjny Parypse

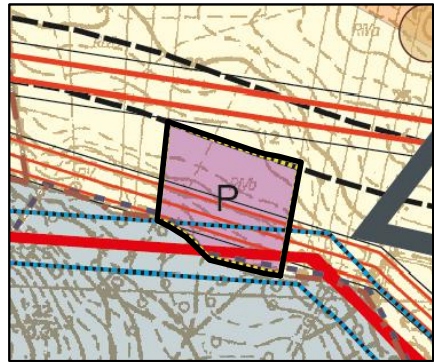
Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr
Rady Gminy Chełm
z dnia 2025 roku



układ współrzędnych
PL-2000 strefa 8

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełm

Studium przyjęte uchwałą Nr XXIV/221/2012 Rady Gminy Chełm z dnia 28 grudnia 2012 r. i zmienione uchwałami Nr XXXVI/362/2018 z dnia 16 maja 2018 r., Nr XLI/396/2018 z dnia 19 października 2018 r., Nr XIX/172/2020 z dnia 27 maja 2020 r., Nr XXV/214/2020 z dnia 29 października 2020 r., Nr LVI/529/2022 z dnia 5 grudnia 2022 r. oraz Nr LXIX/655/2023 z dnia 30 października 2023 r. skala 1:10000

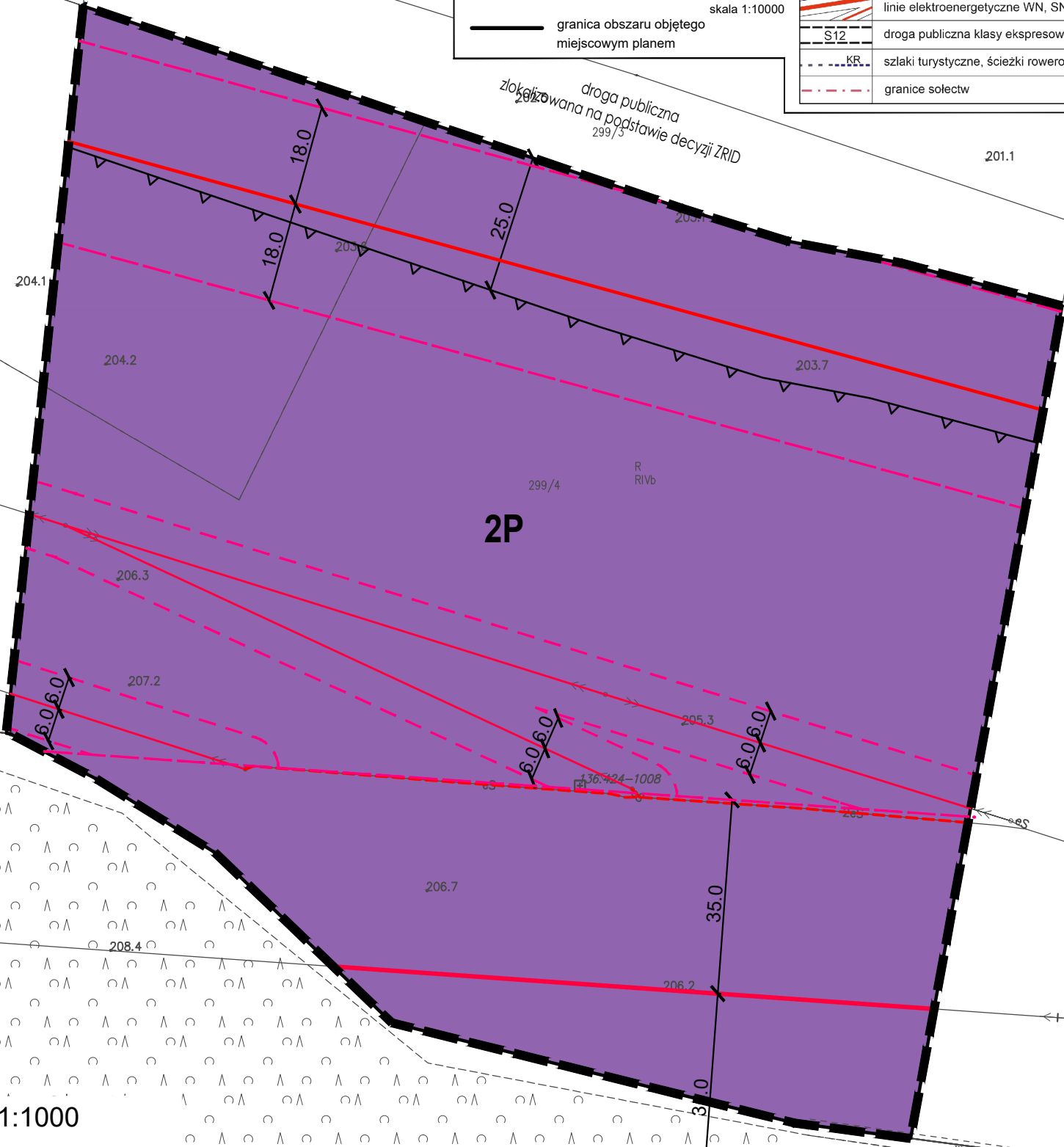


P	przemysł, składy, magazyny
R	tereny użytkowane rolniczo
ZL	tereny lasów i dolesień
	granice wyróżnionych obszarów zmiany studium
	granice obszaru objętego zmianą studium
NN400kV	planowana linia elektroenergetyczna najwyższych napięć (przebieg wariantowy) wraz z granicami pasa technologicznego dla którego obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów
	linie elektroenergetyczne SN 15 kV
	linie elektroenergetyczne WN 110, 220 kV istn./proj.
	linie elektroenergetyczne WN, SN, strefy ochronne
S12	droga publiczna klasy ekspresowej - projektowana
KR	szlaki turystyczne, ścieżki rowerowe
	granice sołectw

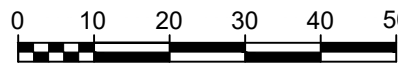
granica obszaru objętego
miejscowym planem

skala 1:10000

zlokalizowana na podstawie decyzji ZRID



SKALA 1:1000



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

LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

	granica obszaru objętego planem miejscowym		granica pasów technologicznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokich i najwyższych napięć
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania	OZNACZENIA INFORMACYJNE	
	nieprzekraczalne linie zabudowy		kablowa linia elektroenergetyczna średniego napięcia
	teren produkcji		napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia
	trasa napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV		granica pasów technologicznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia
	trasa napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 400 kV / 220 kV		linia wymiarowa z podaniem odległości w metrach

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHEŁM DLA TERENÓW PRODUKCJI I USŁUG

obręb ewidencyjny Rudka

SKALA 1:1000



Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr
Rady Gminy Chełm
z dnia 2025 roku

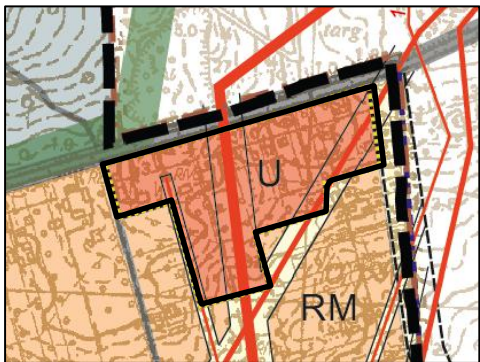
Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzono na kopii wektorowej mapy zasadniczej pozyskanej z PODGIK w Chełmie

układ współrzędnych
PL-2000 strefa 8

LEGENDA	
OBOWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU	
	granica obszaru objętego planem miejscowym
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalne linie zabudowy
	teren usług
	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
	trasa napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV
	trasa napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 400 kV / 220 kV
	granica pasów technologicznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokich i najwyższych napięć
OZNACZENIA INFORMACYJNE	
	linia wymiarowa z podaniem odległości w metrach

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełm

Studium przyjęte uchwałą Nr XXIV/221/2012 Rady Gminy Chełm z dnia 28 grudnia 2012 r. i zmienione uchwałami Nr XXXVI/362/2018 z dnia 16 maja 2018 r., Nr XLI/396/2018 z dnia 19 października 2018 r., Nr XIX/172/2020 z dnia 27 maja 2020 r., Nr XXV/214/2020 z dnia 29 października 2020 r., Nr LVI/529/2022 z dnia 5 grudnia 2022 r. oraz Nr LXIX/655/2023 z dnia 30 października 2023 r.



	RM	tereny zabudowy zagrodowej
	U	usługi nieuciążliwe
	R	tereny użytkowane rolniczo
	ZL	tereny lasów i dolisień
		granice wyróżnionych obszarów zmiany studium
		zielony pierścień wokół Chełma
		linie elektroenergetyczne SN 15 kV
		linie elektroenergetyczne WN 110, 220 kV istn./proj.
		linie elektroenergetyczne WN, SN, strefy ochronne
	KDS	droga publiczna - główna
	KDD	droga publiczna - dojazdowa /gminna/
	KR	szlaki turystyczne, ścieżki rowerowe
		granice administracyjne gminy - granice opracowania
		granice sołectw

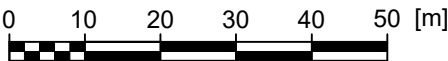
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHEŁM DLA TERENÓW PRODUKCJI I USŁUG

obręb ewidencyjny Zawadówka

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

układ współrzędnych
PL-2000 strefa 8

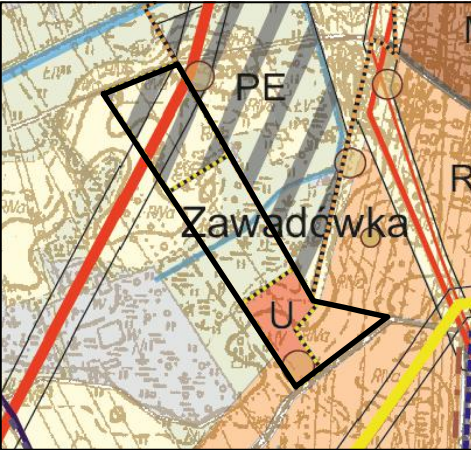
SKALA 1:1000



Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr
Rady Gminy Chełm
z dnia 2025 roku

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełm

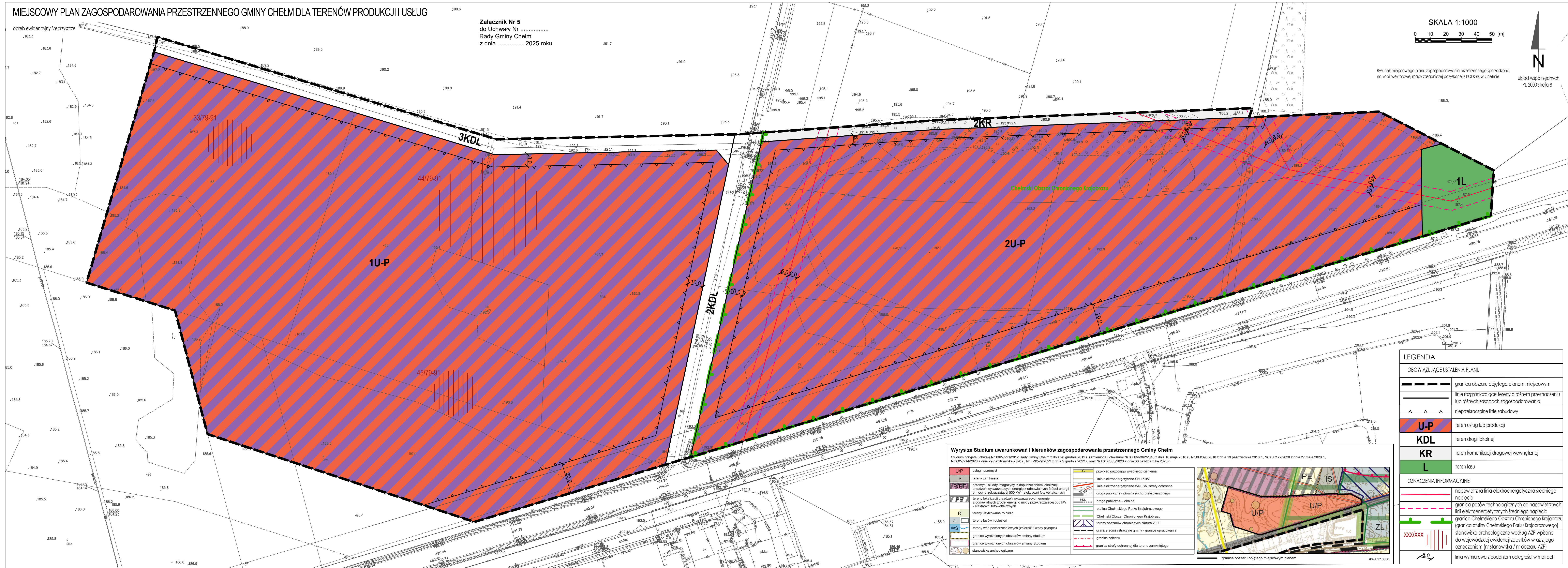
Studium przyjęte uchwałą Nr XXIV/221/2012 Rady Gminy Chełm z dnia 28 grudnia 2012 r. i zmienione uchwałami Nr XXXVI/362/2018 z dnia 16 maja 2018 r., Nr XLII/398/2018 z dnia 19 października 2018 r., Nr XIX/172/2020 z dnia 27 maja 2020 r., Nr XXVI/214/2020 z dnia 29 października 2020 r., Nr LVI/529/2022 z dnia 5 grudnia 2022 r. oraz Nr LXIX/655/2023 z dnia 30 października 2023 r.

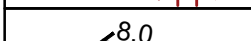


RM	tereny zabudowy zagrodowej
MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
U	usługi nieuczłiwe
PE	tereny lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW - elektrowni fotowoltaicznych
R	tereny użytkowane rolniczo
ZL	tereny lasów i dolesień
WS	tereny wód powierzchniowych (zbiorniki i wody płynące)
	granice wyróżnionych obszarów zmiany studium
	granice obszaru objętego zmianą studium
	stanowiska archeologiczne
G	przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia
	linie elektroenergetyczne SN 15 kV
	linie elektroenergetyczne WN 110, 220 kV istn./proj.
	linie elektroenergetyczne WN, SN, strefy ochronne
KDD	droga publiczna - dojazdowa /gminna/
KR	szlaki turystyczne, ścieżki rowerowe
	granice sołectw

LEGENDA	
OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU	
	granica obszaru objętego planem miejscowym
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalne linie zabudowy
U	teren usług
RZM	teren zabudowy zagrodowej
PEF	teren elektrowni słonecznej
KDL	teren drogi lokalnej
KR	teren komunikacji drogowej wewnętrznej
RNL	teren łąk i pastwisk
	trasa napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 400 kV / 220 kV
	granica pasów technologicznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokich i najwyższych napięć
OZNACZENIA INFORMACYJNE	
	stanowisko archeologiczne według AZP wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków wraz z jego oznaczeniem (nr stanowiska / nr obszaru AZP)
	linia wymiarowa z podaniem odległości w metrach

1855



LEGENDA	
OBOWIĄZUJĄCE USTALENIASIA PLANU	
	granica obszaru objętego planem miejscowym
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalne linie zabudowy
	teren usług lub produkcji
	teren drogi lokalnej
	teren komunikacji drogowej wewnętrznej
	teren lasu
OZNACZENIA INFORMACYJNE	
	napiętniczna linia elektroenergetyczna średniego napięcia
	granica pasów technologicznych od napiętnicznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia
	granica Chemicznego Obszaru Chronionego Krajobrazu (granica strefy Chemicznego Parku Krajobrazowego)
	stanowisko archeologiczne według AŹP wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków wraz z jego oznaczeniem (nr stanowiska / nr obszaru AŹP)
	linia wymiarowa z podaniem odległości w metrach

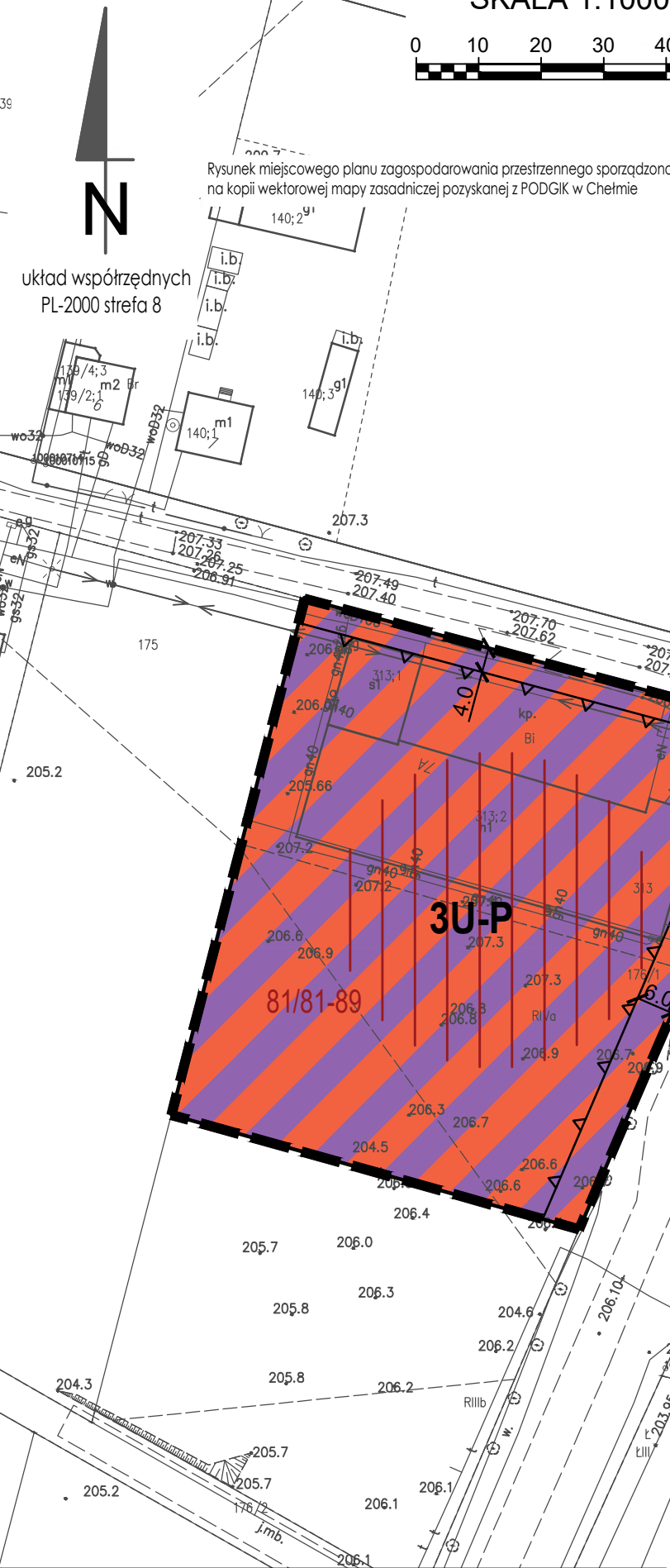
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHEŁM DLA TERENÓW PRODUKCJI I USŁUG

obręb ewidencyjny Deputytce Królewskie

SKALA 1:1000

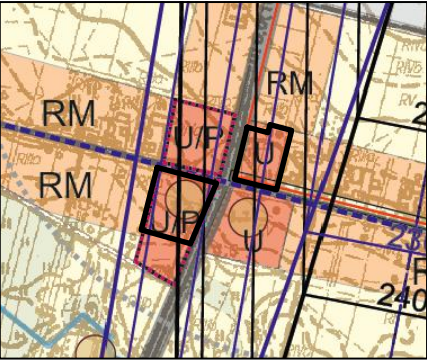


Załącznik Nr 6
do Uchwały Nr
Rady Gminy Chełm
z dnia 2025 roku



Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełm

Studium przyjęte uchwałą Nr XXIV/221/2012 Rady Gminy Chełm z dnia 28 grudnia 2012 r. i zmienione uchwałami Nr XXXVI/362/2018 z dnia 16 maja 2018 r., Nr XLI/396/2018 z dnia 19 października 2018 r., Nr XIX/172/2020 z dnia 27 maja 2020 r., Nr XXV/214/2020 z dnia 29 października 2020 r., Nr LVI/529/2022 z dnia 5 grudnia 2022 r. oraz Nr LXIX/655/2023 z dnia 30 października 2023 r.



granica obszaru objętego miejscowym planem

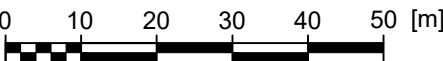
RM	tereny zabudowy zagrodowej
U	usługi nieuciążliwe
U/P	usługi, przemysł
R	tereny użytkowane rolniczo
WS	tereny wód powierzchniowych (zbiorniki i wody płynące)
KL	tereny urządzeń transportu lotniczego
	granice wyróżnionych obszarów zmiany studium
	stanowiska archeologiczne
	linie elektroenergetyczne SN 15 kV
	linie elektroenergetyczne WN, SN, strefy ochronne
KDZ	droga publiczna - zbiorcza
KDL	droga publiczna - lokalna
KR	szlaki turystyczne, ścieżki rowerowe
	powierzchnie ograniczające wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie lotniska Deputytce Królewskie
	zmiany powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Deputytce Królewskie - zgodnie z decyzją zezwalającą na dokonanie zmian
	ograniczenia związane z poziomem hałasu transportu lotniczego

LEGENDA	
OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU	
	granica obszaru objętego planem miejscowym
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalne linie zabudowy
	teren usług
	teren usług lub produkcji
OZNACZENIA INFORMACYJNE	
	stanowisko archeologiczne według AZP wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków wraz z jego oznaczeniem (nr stanowiska / nr obszaru AZP)
	linia wymiarowa z podaniem odległości w metrach

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHEŁM DLA TERENÓW PRODUKCJI I USŁUG

obręb ewidencyjny Deputyczne Królewskie

SKALA 1:1000



Załącznik Nr 7
do Uchwały Nr
Rady Gminy Chełm
z dnia 2025 roku

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

układ współrzędnych
PL-2000 strefa 8

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełm

Studium przyjęte uchwałą Nr XXIV/221/2012 Rady Gminy Chełm z dnia 28 grudnia 2012 r. i zmienione uchwałami Nr XXXVI/362/2018 z dnia 16 maja 2018 r., Nr XLI/396/2018 z dnia 19 października 2018 r., Nr XIX/172/2020 z dnia 27 maja 2020 r., Nr XXV/214/2020 z dnia 29 października 2020 r., Nr LVI/529/2022 z dnia 5 grudnia 2022 r. oraz Nr LXIX/655/2023 z dnia 30 października 2023 r.



granica obszaru objętego
miejscowym planem

RM	tereny zabudowy zagrodowej
U	usługi nieuciążliwe
P	przemysł, składy, magazyny
R	tereny użytkowane rolniczo
KL	tereny urządzeń transportu lotniczego
	granice obszaru objętego zmianą studium
	granice wyróżnionych obszarów zmiany studium
	stanowiska archeologiczne
	linie elektroenergetyczne SN 15 kV
	linie elektroenergetyczne WN, SN, strefy ochronne
KDZ	droga publiczna - zbiorcza
KDL	droga publiczna - lokalna
	powierzchnie ograniczające wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie lotniska Deputyczne Królewskie
	ograniczenia związane z poziomem hałasu transportu lotniczego
	granice sołectw

LEGENDA	
OBOWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU	
	granica obszaru objętego planem miejscowym
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalne linie zabudowy
U	teren usług
MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
KR	teren komunikacji drogowej wewnętrznej
OZNACZENIA INFORMACYJNE	
	linia wymiarowa z podaniem odległości w metrach

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHEŁM DLA TERENÓW PRODUKCJI I USŁUG

obrębry ewidencyjne Strupin Mały i Strupin Duży

SKALA 1:1000



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

układ współrzędnych PL-2000 strefa 8

Załącznik Nr 8
do Uchwały Nr
Rady Gminy Chełm
z dnia 2025 roku

LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

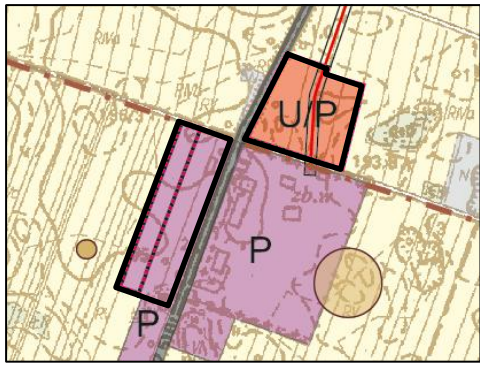
	granica obszaru objętego planem miejscowym
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalne linie zabudowy
	U-P teren usług lub produkcji
	P teren produkcji

OZNACZENIA INFORMACYJNE

	napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia
	granica pasów technologicznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia
	linia wymiarowa z podaniem odległości w metrach

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełm

Studium przyjęte uchwałą Nr XXIV/221/2012 Rady Gminy Chełm z dnia 28 grudnia 2012 r. i zmienione uchwałami Nr XXXVI/362/2018 z dnia 16 maja 2018 r., Nr XLI/396/2018 z dnia 19 października 2018 r., Nr XIX/172/2020 z dnia 27 maja 2020 r., Nr XXV/214/2020 z dnia 29 października 2020 r., Nr LVI/529/2022 z dnia 5 grudnia 2022 r. oraz Nr LXIX/655/2023 z dnia 30 października 2023 r.



	U/P usługi, przemysł
	P przemysł, składy, magazyny
	R tereny użytkowane rolniczo
	ZL tereny lasów i dolesień
	granice wyróżnionych obszarów zmiany studium
	stanowiska archeologiczne
	linie elektroenergetyczne SN 15 kV
	linie elektroenergetyczne WN, SN, strefy ochronne
	KDZ droga publiczna - zbiorcza
	granice sołectw

granica obszaru objętego miejscowym planem

PROJEKT

Załącznik nr 9 do uchwały Nr
Rady Gminy Chełm z dnia 2025 roku

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm dla terenów produkcji i usług

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw Rada Gminy Chełm rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Chełm uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm dla terenów produkcji i usług, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 29 września do 20 października 2025 r., w terminie wyznaczonym do wnoszenia uwag tj. do dnia 3 listopada 2025 r., wniesiono 14 uwag. Wójt Gminy Chełm w projekcie planu nie uwzględnił 5 uwag.

W związku z powyższym Rada Gminy Chełm dokonuje następującego rozstrzygnięcia złożonych, a nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Chełm uwag:

1. Uwagę dotyczącą terenu o symbolu 2U-P o zbliżenie nieprzekraczalnej linii zabudowy do drogi krajowej, tj. dokonanie zmiany odległości położenia linii zabudowy od zewnętrznej krawędzi drogi krajowej z 27,5 m na 25,0 m, postanawia się nie uwzględniać. Dokonanie przedmiotowej zmiany nie znajduje szczególnego uzasadnienia, biorąc pod uwagę, iż wskazana nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy wyłącznie budynków i innych obiektów zdefiniowanych w planie pod pojęciem obiektów kubaturowych. Ponadto wprowadzenie zmiany wymagałoby ponownego uzgodnienia projektu planu z zarządcą drogi krajowej. Przyjęte w projekcie planu warunki realizacji zabudowy pozwalają na racjonalne inwestycyjne zagospodarowanie terenu.
2. Uwagę dotyczącą terenu o symbolu 2U-P o dopuszczenie budowy indywidualnych ujęć wody poprzez zmianę § 13 ust. 5 pkt 5, postanawia się nie uwzględniać. Dokonanie przedmiotowej zmiany nie znajduje uzasadnienia, biorąc pod uwagę, iż teren ten posiada dostęp do sieci wodociągowej.
3. Uwagę dotyczącą terenu o symbolu 2U-P o zwiększenie udziału powierzchni zabudowy z 60 % na 70 % z wprowadzeniem nakazu zagospodarowania terenu zielenią wysoką na co najmniej 10 % powierzchni działki budowlanej, wyposażenia parkingów samochodowych w zieleń wysoką w liczbie co najmniej 1 drzewo usytuowane co 5 miejsc postojowych oraz wprowadzenia zielonych dachów na części powierzchni dachów niskich budynków, postanawia się nie uwzględniać. Dokonanie przedmiotowej zmiany nie znajduje uzasadnienia, wprowadzone zmiany byłyby zbyt szczegółowymi wymaganiami dla przedmiotowego terenu.
4. Uwagę dotyczącą terenu o symbolu 2U-P o dopuszczenie lokalizacji budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy, postanawia się nie

PROJEKT

uwzględniać. Dokonanie przedmiotowej zmiany nie znajduje uzasadnienia, biorąc pod uwagę brak w obrębie terenu istniejącej zabudowy, a także z uwagi na rolnicze niezabudowane jego otoczenie. Obowiązujące warunki realizacji zabudowy pozwalają na racjonalne inwestycyjne zagospodarowanie terenu.

5. Uwagę dotyczącą terenu o symbolu 2KDL o wprowadzenie na nim co najmniej jednostronnego szpaleru drzew, postanawia się nie uwzględniać. Dokonanie przedmiotowej zmiany nie znajduje uzasadnienia, przyjmuje się iż realizacja ewentualnej zieleni w obrębie terenu przeznaczonego pod drogę powinna odbywać się wyłącznie na podstawie i w zgodzie z przepisami odrębnymi, tj. przepisami ustawy o drogach publicznych.

PROJEKT

**Załącznik nr 10 do uchwały Nr
Rady Gminy Chełm 2025 roku**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm dla terenów produkcji i usług inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, Rada Gminy Chełm rozstrzyga o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Do zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm dla terenów produkcji i usług realizowanych przez gminę inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należyć będzie rozbudowa dróg gminnych oznaczonych w planie symbolami 1KDL, 2KDL i 3KDL, budowa i rozbudowa sieci wodociągowej, w celu umożliwienia przyłączenia do sieci realizowanej nowej zabudowy, a także budowa sieci kanalizacji sanitarnej.

Zakłada się, że realizacja wskazanej infrastruktury drogowej, wodociągowej i kanalizacji sanitarnej odbywać się będzie sukcesywnie (etapowo), stosownie do potrzeb zagospodarowywania terenów nową zabudową, przy uwzględnieniu bieżących możliwości finansowych budżetu gminy. Dodatkowo realizacja infrastruktury kanalizacji sanitarnej na obszarach objętych planem odbywać się będzie warunkowo tj. po zaistnieniu określonych zewnętrznych przesłanek stwarzających techniczne możliwości jej budowy oraz z uwzględnieniem rachunku ekonomicznego liczonego wielkością poniesionych nakładów na jednego mieszkańca korzystającego ze zrealizowanej infrastruktury, a także z uwzględnieniem korzyści społeczno-gospodarczych oraz środowiskowych uzasadniających uzbrojenie poszczególnych terenów inwestycyjnych w kanalizację sanitarną.

Finansowanie wskazanych wyżej inwestycji odbywać się będzie ze środków budżetu gminy, przy uwzględnieniu możliwości ich współfinansowania środkami zewnętrznymi w ramach dotacji unijnych, dotacji i pożyczek z funduszy celowych, kredytów i pożyczek bankowych lub innych środków zewnętrznych.

P R O J E K T

**Załącznik nr 11 do uchwały Nr
Rady Gminy Chełm z dnia**

**Elektroniczne dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego gminy Chełm dla terenów produkcji i usług, przygotowane i
stanowiące załącznik do uchwały zgodnie z art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca
2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Plik elektroniczny:

„zal_nr_11_do_uchwały_mpzp_produkcja_uslugi.gml”