



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 16 sierpnia 2024 r.

Poz. 4142

UCHWAŁA NR IV/36/2024 RADY GMINY CHEŁM

z dnia 25 lipca 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej położonych w obrębie ewidencyjnym Żółtańce

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 i 721), art. 20 ust. 1 i art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.) 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 LXI/575/2023 Rady Gminy Chełm z dnia 28 lutego 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej położonych w obrębie ewidencyjnym Żółtańce, Rada Gminy Chełm uchwała, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia wstępne

§ 1.1. Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej położonych w obrębie ewidencyjnym Żółtańce 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. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej położonych w obrębie ewidencyjnym Żółtańce, zwany dalej planem.

3. Uchwalany plan stanowi zmianę:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm uchwalonego uchwałą Nr XX/120/2004 Rady Gminy Chełm z dnia 13 lipca 2004 roku;
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr XVI/138/2016 Rady Gminy Chełm z dnia 22 marca 2016 roku, stanowiącego zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w pkt 1.

4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej położonych w obrębie ewidencyjnym Żółtańce przedstawiony jest w postaci:

- 1) ustaleń planu, stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu sporządzonego w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

5. Załącznikami do niniejszej uchwały są także:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
- 3) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne, stanowiący załącznik nr 4.

6. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 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.

7. Ustalenia planu w zakresie przeznaczenia terenów, sposobów ich zagospodarowania i warunków zabudowy, określone są w postaci:

- 1) ustaleń tekstowych stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu, obowiązującego w zakresie ustaleń ujętych w tekście planu jako obowiązująca treść ustaleń rysunku planu, zgodnie z ust. 8.

8. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia liczbowo-literowe wraz z oznaczeniem kolorystycznym określające przeznaczenie poszczególnych terenów.

9. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 8 mają charakter informacyjny.

§ 2. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym w niniejszym planie przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi oraz posiadający oznaczenie liczbowo-literowe;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą najmniejszą odległość usytuowania 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, wiatę, kiosk i obiekt kontenerowy.

Rozdział 2. **Ustalenia ogólne planu**

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

- 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **U-I-ZP** – teren usług lub infrastruktury technicznej lub zieleni urządzonej;
- 3) **U-ZP** – teren usług lub zieleni urządzonej;
- 4) **KDD** – teren drogi dojazdowej;
- 5) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 6) **I** – teren infrastruktury technicznej;
- 7) **ZP** – teren zieleni urządzonej.

2. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnego z ich przeznaczeniem, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów i obiektów.

3. Ustala się jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych:

- 1) tereny oznaczone symbolami **KDD** służące lokalizacji dróg publicznych;
- 2) tereny oznaczone symbolami **I** służące lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

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, drogi publiczne, drogi wewnętrzne, infrastrukturę techniczną, usługi oraz zieleni urządzonej oraz ustala się dla nich zasady i warunki zagospodarowania, zawarte w ustaleniach ogólnych i szczegółowych;

- 2) dla terenów zabudowy:
 - 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 w granicach planu na terenach zabudowy sytuowanie budynków innych niż mieszkalnych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy działki, z uwzględnieniem usytuowania nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 4) w granicach planu dopuszcza się realizację zabudowy o wysokości do 10 m, przy czym:
 - a) na wybranych terenach wprowadza się dodatkowe ograniczenia wysokości zabudowy - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów zawartych w rozdziale 3,
 - b) wskazana maksymalna wysokość, w tym również w ustaleniach szczegółowych planu dla terenów, nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dla której obowiązuje maksymalna wysokość do 15 m, a także obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej dopuszczanej na podstawie przepisów odrębnych;
- 5) ustala się realizację obiektów budowlanych pod warunkami:
 - a) maksymalna liczba nadziemnych kondygnacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych – II kondygnacje nadziemne,
 - b) maksymalna liczba nadziemnych kondygnacji budynków innych niż wymienione pod lit. a – 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 w celu ochrony ilościowej i jakościowej zasobów wód powierzchniowych i podziemnych, w tym wód Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407, wprowadza się w granicach planu zakaz wykonywania robót, które mogą powodować trwałe zanieczyszczenie gruntów i wód;
- 2) nakaz wyposażenia terenów zabudowy w systemy wodno-kanalizacyjne z odprowadzeniem ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej i zaistnienia technicznych oraz ekonomicznych warunków dla budowy przyłącza kanalizacyjnego do sieci, dopuszcza się odprowadzenie ścieków do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe;
- 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;
- 4) w granicach planu zakazuje się budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, a w szczególności stwarzających zagrożenie występowania poważnych awarii, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem i drganiami:
 - a) obowiązuje zagospodarowanie terenów w sposób niepowodujący przekroczeń norm hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) w granicach planu dopuszcza się stosowanie rozwiązań technicznych, urządzeń oraz zieleni izolacyjnej ograniczających negatywne skutki emisji hałasu od dróg;
- 6) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym:
 - a) nakazuje się utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się ograniczenia w zagospodarowaniu terenów w pasach technologicznych od linii elektroenergetycznych niskich (nN) i średnich (SN) napięć, zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w § 11;

- 7) w zakresie ochrony przed zanieczyszczeniami powietrza ustala się utrzymanie dopuszczalnych poziomów substancji w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) nakazuje się realizację ustaleń zawartych w obowiązujących planach gospodarki odpadami i programach ochrony środowiska;
- 9) 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 ustaleniami szczegółowymi dla terenu;
- 2) poprzez komponowanie towarzyszącej projektowanej zabudowie zieleni wysokiej, średniej i niskiej, z dominacją zieleni wysokiej nad zabudową.

§ 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 107 – obszar AZP 80-89 i nr 149 – obszar AZP 80-90, wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków, zarejestrowanego podczas badań archeologicznych przeprowadzonych metodą Archeologicznego Zdjęcia Polski (AZP);
- 2) w strefie ochrony archeologicznej, o której mowa w pkt 1:
 - a) wszelka działalność inwestycyjna związana z prowadzeniem prac ziemnych oraz zmiany w sposobie użytkowania gruntów wymagają, przed zgłoszeniem lub pozwoleniem na budowę, uzyskania uzgodnienia z właściwym organem ochrony zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) prowadzenie robót ziemnych, towarzyszących inwestycji wymaga przeprowadzenia badań archeologicznych, po uprzednim uzyskaniu pozwolenia właściwego organu ochrony zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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 wyznacza się obszar przestrzeni publicznej stanowiący teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem **ZP**.

2. W granicach planu przestrzeniami publicznymi są tereny dróg publicznych.

3. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych w odniesieniu do terenów zieleni urządzonej:

- 1) obowiązuje urządzenie terenów w postaci zieleni niskiej i wysokiej o charakterze ozdobnym i izolacyjnym;
- 2) dopuszcza się lokalizację pomników, obiektów małej architektury z zastosowaniem rozwiązań zapewniających dostęp osobom o szczególnych potrzebach.

4. 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 realizacji ciągów komunikacji pieszej oraz z zastosowaniem rozwiązań zapewniających dostęp osobom o szczególnych potrzebach;
- 2) w przypadku realizacji zieleni, dopuszcza się zieleni 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 przepisami zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz przepisami zawartymi w § 12.

§ 9. 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 obszary w granicach planu nie występują.

§ 10. 1. W planie nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami.

2. W granicach obszaru objętego miejscowym planem dopuszcza się przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości na następujących zasadach i warunkach:

- 1) minimalna powierzchnia działek powstających w wyniku scalania i podziałów:
 - a) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 700 m²,
 - b) na terenach innych niż wymienionych pod. lit. a – 500 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek powstających w wyniku scalania i podziałów:
 - a) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 22 m,
 - b) na terenach niż wymienionych pod. lit. a – 10 m;
- 3) kąt położenia granic działek powstających w wyniku scalania i podziałów w stosunku do linii rozgraniczającej drogę, z której będą obsługiwane powinien zawierać się w granicach 45° - 135°.

3. Niezależnie od zasad i warunków wymienionych w ust. 2 dopuszcza się podziały działek zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oraz oznaczonymi na rysunku planu proponowanymi liniami podziału nieruchomości.

4. Wymienione w ust. 2 zasady i warunki nie obowiązują w przypadkach wynikających z przepisów odrębnych, a także w przypadku wydzielenia działek mających na celu lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg.

§ 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) lokalizacja obiektów i urządzeń budowlanych w pobliżu czynnych linii elektroenergetycznych przy zachowaniu odpowiednich odległości i na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) w przypadku likwidacji napowietrznych oraz skablowanych podziemnych linii elektroenergetycznych przestają obowiązywać ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przypisanych im pasów technologicznych wymienione w pkt 1 i 2.

2. W strefach kontrolowanych dla gazociągów, ustanowionych zgodnie z przepisami odrębnymi, obowiązuje zakaz wznoszenia budynków, urządzania składów oraz sadzenia drzew i krzewów oraz podejmowania działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji.

3. 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 obszaru objętego planem obowiązują powierzchnie ograniczające przeszkody dla lotniska Deputycze Królewskie, które wyznaczają maksymalne wysokości obiektów naturalnych i sztucznych, w tym obiektów budowlanych, z uwzględnieniem wysokości kominów, reklam, anten oraz innych urządzeń, a także skrajni dróg;
- 2) w granicach obszaru objętego planem zakazuje się prowadzenia działalności, realizacji inwestycji, budowy i rozbudowy obiektów sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych, w tym także budowy obiektów stanowiących źródło żerowania ptaków;
- 3) 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) drogi publiczne dojazdowe oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD i 4KDD,
 - b) drogi publiczne dojazdowe przyległe od strony południowej do granic obszaru objętego miejscowym planem – zgodnie ze wskazaniem i oznaczeniem symbolami 10KDD i 14KDD w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą Nr XVI/138/2016 Rady Gminy Chełm z dnia 22 marca 2016 r.,
 - c) drogi wewnętrzne lokalizowane w ramach terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KR i 2KR;
- 2) powiązanie z zewnętrznym układem drogowym realizują drogi:
 - a) droga publiczna dojazdowa oznaczona na rysunku planu symbolem: 1KDD,
 - b) drogi publiczne dojazdowe przyległe od strony południowej do granic obszaru objętego miejscowym planem wskazane w pkt 1 lit. b);
- 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 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) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny;
- 3) na terenach usług lub zieleni urządzonej (U-ZP), usług lub infrastruktury technicznej lub zieleni urządzonej (U-I-ZP), w przypadku lokalizacji funkcji 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) przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie wynoszącej 1 miejsce przypadające na 1 lokal usługowy, gdy powierzchnia użytkowa lokalizowanego lokalu usługowego wynosić będzie min. 100 m²;
- 4) obowiązuje zapewnienie wszystkich potrzeb parkingowych w granicach tej samej działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja.

§ 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.

4. Na terenach 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;
- 4) przy realizacji sieci wodociągowej obowiązuje zachowanie wymagań w zakresie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

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;
- 3) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci kanalizacyjnej - dn 100;
- 4) 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 lub kierowanie do zbiornika odparowującego 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;
- 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 lokalizowanie w granicach planu, sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia służących uzbrojeniu terenów, tym wymagających wydzielenia działki, niezależnie od ustalonego przeznaczenia terenu;
- 4) dopuszcza się w granicach planu budowę wewnętrznej stacji transformatorowej SN/nN wraz z liniami zasilającymi średniego i niskiego napięcia, również w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką.

9. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz terenów objętych planem z sieci gazowej średniego ciśnienia, po zaistnieniu technicznych i ekonomicznych warunków jej budowy;
- 2) dopuszcza się w granicach planu budowę sieci gazowej średniego ciśnienia oraz jej przebudowę, rozbudowę, modernizację i zmianę jej przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) 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.

10. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie obszaru planu w ciepło ze źródeł indywidualnych z wykorzystaniem paliw i technologii niepowodujących pogorszenia stanu środowiska oraz gwarantujących emisję spalin poniżej dopuszczalnych norm, w tym odnawialnych źródeł energii.

11. W zakresie gospodarki odpadami:

- 1) obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych dotyczących odpadów, utrzymania czystości i porządku w gminie oraz w innych dokumentach dotyczących gospodarki odpadami;
- 2) sposób postępowania z odpadami innymi niż komunalne, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki odpadami.

12. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) ustala się zaopatrzenie obszaru planu w łączność z systemów przewodowych i bezprzewodowych;
- 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 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 1 % wzrostu jej wartości.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe – dotyczące poszczególnych terenów

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN** 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 - 0,01,
 - e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,6,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m, z zastrzeżeniem § 4, pkt 4,
 - 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 połaci dachowych do 45°;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 700 m²;
- 4) obsługę komunikacyjną zgodnie z ustaleniami § 12, przy czym wskazuje się dostępność komunikacyjną nieruchomości z drogi lokalizowanej w granicach terenu oznaczonego symbolem 1KDD oraz z drogi zlokalizowanej poza obszarem objętym planem w granicach terenu oznaczonego symbolem 14KDD w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, przyjętym uchwałą Nr XVI/138/2016 Rady Gminy Chełm z dnia 22 marca 2016 r.;
- 5) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej uzbrojenia terenów, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2MN**, **3MN** i **4MN** 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 - 0,01,
 - e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,6,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m, z zastrzeżeniem § 4, pkt 4,
 - g) gabaryty obiektów:
 - powierzchnia zabudowy obiektu kubaturowego: do 250 m²,

- geometria dachów budynków mieszkalnych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia 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 połaci dachowych do 45°;
- 3) obsługę komunikacyjną zgodnie z ustaleniami § 12, przy czym wskazuje się dostępność komunikacyjną nieruchomości:
- a) położonych w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MN z dróg lokalizowanych w granicach terenów oznaczonych symbolami 1KDD i 2KDD oraz z drogi zlokalizowanej poza obszarem objętym planem w granicach terenu oznaczonego symbolem 10KDD w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą Nr XVI/138/2016 Rady Gminy Chełm z dnia 22 marca 2016 r.,
 - b) położonych w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MN z dróg lokalizowanych w granicach terenów oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD i 3KDD,
 - c) położonych w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MN z dróg lokalizowanych w granicach terenów oznaczonych symbolami 1KDD i 3KDD;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 700 m²;
- 5) warunki realizacji inwestycji w obrębie stanowiska archeologicznego oznaczonego na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w § 6 pkt 1 i 2;
- 6) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej uzbrojenia terenów, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.
3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **5MN** i **6MN** 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 - 40 %,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,01,
 - e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,6,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m, z zastrzeżeniem § 4, pkt 4,
 - 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 wydzielanych działek budowlanych – 700 m²;
 - 4) obsługę komunikacyjną zgodnie z ustaleniami § 12, przy czym wskazuje się dostępność komunikacyjną nieruchomości:
 - a) położonych w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5MN z dróg lokalizowanych w granicach terenów oznaczonych symbolami: 1KDD i 1KR,
 - b) położonych w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6MN z dróg lokalizowanych w granicach terenów oznaczonych symbolami: 1KDD, 1KR i 2KR;
 - 5) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej uzbrojenia terenów, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U-I-ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług lub infrastruktury technicznej lub zieleni urządzonej;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu wyklucza się teren: usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych, usług kultu religijnego, gazownictwa, obsługi produktów naftowych, ciepłownictwa i gospodarki odpadami;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów warsztatów samochodowych;
- 4) w ramach urządzenia zieleni dopuszcza się zagospodarowanie zielenią o charakterze ozdobnym i izolacyjnym, z dopuszczeniem realizacji ciągów pieszych oraz obiektów małej architektury;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 50 %,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20 %,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,01,
 - e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 1,0,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy - 8 m, z zastrzeżeniem § 4, pkt 4,
 - g) gabaryty obiektów:
 - powierzchnia zabudowy obiektu kubaturowego: do 300 m²,
 - geometria dachów budynków: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 6) obsługę komunikacyjną terenu zgodnie z ustaleniami § 12, przy czym wskazuje się dostępność komunikacyjną nieruchomości z dróg zlokalizowanych w granicach terenów oznaczonych symbolami: 1KDD i 2KR;
- 7) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej uzbrojenia terenów, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U-ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług lub zieleni urządzonej;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu wyklucza się teren: usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych i usług kultu religijnego;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów warsztatów samochodowych;
- 4) w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się teren: komunikacji drogowej wewnętrznej i parkingu;
- 5) w ramach urządzenia zieleni dopuszcza się zagospodarowanie zielenią o charakterze ozdobnym i izolacyjnym, z dopuszczeniem realizacji ciągów pieszych oraz obiektów małej architektury;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 50 %,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20 %,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,01,
 - e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 1,0,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m, z zastrzeżeniem § 4, pkt 4,
 - g) gabaryty obiektów:
 - powierzchnia zabudowy obiektu kubaturowego: do 1000 m²,

- geometria dachów budynków: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;

- 7) obsługę komunikacyjną terenu zgodnie z ustaleniami § 12, przy czym wskazuje się dostępność komunikacyjną nieruchomości z drogi zlokalizowanej poza obszarem objętym planem w granicach terenu oznaczonego symbolem 10KDD w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą Nr XVI/138/2016 Rady Gminy Chełm z dnia 22 marca 2016 r.;
- 8) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej uzbrojenia terenów, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej;
- 2) w ramach urządzenia zieleni dopuszcza się realizację parku wiejskiego, z zielenią o charakterze ozdobnym i izolacyjnym oraz obiektami małej architektury;
- 3) zakaz lokalizacji zabudowy;
- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej uzbrojenia terenów, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD** i **3KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;
- 2) realizację infrastruktury drogowej;
- 3) lokalizację drogi o parametrach:
 - a) droga klasy dojazdowej,
 - b) droga jednojezdniowa o dwóch pasach ruchu,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających: 12 m – zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) dostępność nieograniczona,
 - e) dopuszcza się realizację chodników i ścieżek rowerowych;
- 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.

8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;
- 2) realizację infrastruktury drogowej;
- 3) lokalizację drogi o parametrach:
 - a) droga klasy dojazdowej,
 - b) droga jednojezdniowa o dwóch pasach ruchu,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających: 12 m – zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) dostępność nieograniczona,
 - e) dopuszcza się realizację chodników i ścieżek rowerowych;
- 4) zakaz realizacji obiektów kubaturowych;
- 5) warunki realizacji inwestycji w obrębie stanowiska archeologicznego oznaczonego na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w § 6 pkt 1 i 2;
- 6) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej niezwiązanych z funkcjonowaniem drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;
- 2) realizację infrastruktury drogowej;
- 3) lokalizację drogi o parametrach:
 - a) droga klasy dojazdowej,
 - b) droga jednojezdniowa o dwóch pasach ruchu,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających: 12 m – zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) dostępność nieograniczona,
 - e) dopuszcza się realizację chodników i ścieżek rowerowych;
- 4) realizację zakończenia drogi w postaci placu do zawracania samochodów – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 5) zakaz realizacji obiektów kubaturowych;
- 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) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej niezwiązanych z funkcjonowaniem drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

10. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KR** i **2KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) realizację infrastruktury drogowej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m - zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) zakaz realizacji obiektów kubaturowych;
- 5) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej uzbrojenia terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **II** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren infrastruktury technicznej;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu wyklucza się teren: gazownictwa, obsługi produktów naftowych, ciepłownictwa i gospodarki odpadami;
- 3) w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się teren: zieleni urządzonej i parkingu;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - 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 - 0,3,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy - 6 m, z zastrzeżeniem § 4, pkt 4,
 - g) gabaryty obiektów:
 - powierzchnia zabudowy obiektu kubaturowego: do 100 m²,
 - geometria dachów budynków i obiektów budowlanych: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;

- 5) obsługę komunikacyjną terenu zgodnie z ustaleniami § 12, przy czym wskazuje się dostępność komunikacyjną nieruchomości z dróg zlokalizowanych w granicach terenów oznaczonych symbolami: 3KDD i 4KDD;
- 6) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej uzbrojenia terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 17. W granicach obszaru objętego ustaleniami niniejszego planu traci moc:

- 1) uchwała Nr XX/120/2004 Rady Gminy Chełm z dnia 13 lipca 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 163 poz. 2306 z dnia 10 września 2004 r.);
- 2) uchwała Nr XVI/138/2016 Rady Gminy Chełm z dnia 22 marca 2016 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych nad Zbiornikiem Żółtańce – etap I (Dz. Urz. Woj. Lub. poz. 1676 z dnia 22 kwietnia 2016 r.).

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chełm.

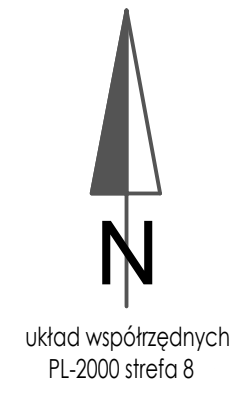
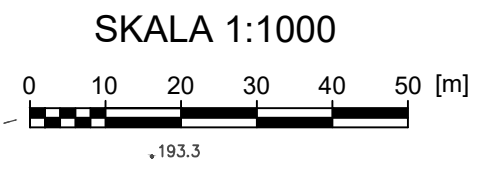
§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Andrzej Oleksiejuk

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ POŁOŻONYCH W OBREBIE EWIDENCYJNYM ŻÓŁTAŃCE

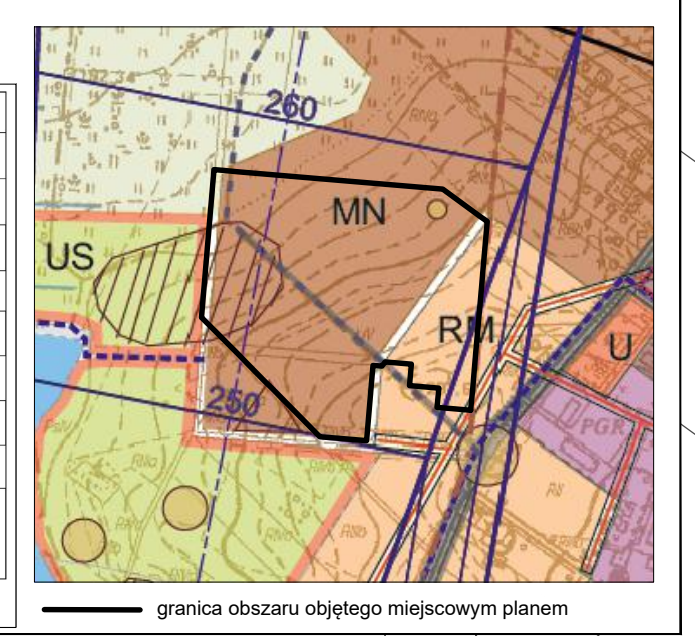
Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr IV/36/2024
Rady Gminy Chełm
z dnia 25 lipca 2024 roku



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 XL/396/2018 z dnia 19 października 2018 r., Nr XIX/172/2020 z dnia 27 maja 2020 r., Nr XXV/14/2020 z dnia 29 października 2020 r., Nr LV/529/2022 z dnia 5 grudnia 2022 r. i Nr LXIX/855/2023 z dnia 30 października 2023 r.

TERENY PRZYDATNE DO ZAINWESTOWANIA		TERENY KOMUNIKACJI	
P	Przemysł, składy, magazyny	KDG	droga publiczna - główna
U	Usługi nieuczciwe	KDD	droga publiczna - dojazdowa /gminna/
MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	---KR---	szlaki turystyczne, ścieżki rowerowe
RM	Tereny zabudowy zagrodowej	INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	
US	Tereny sportu, wypoczynku, rekreacji	---	linie elektroenergetyczne SN 15 kV
TERENY WYŁĄCZONE SPÓD ZAINWESTOWANIA		OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO	
---	doliny rzeczne	---	stanowiska archeologiczne
---	linie elektroenergetyczne WN, SN, strefy ochronne	TERENY Z OGRANICZENIAMI ZABUDOWY	
TERENY OTWARTE		---	Powierzchnie ograniczające wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie lotniska Deputycze Królewskie
R	tereny użytkowane rolniczo	---	
WS	tereny wód powierzchniowych (zbiorniki i wody płynące)	---	



LEGENDA	
OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU	
---	granica obszaru objętego planem miejscowym
---	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
---	nieprzekraczalne linie zabudowy
MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
U-I-ZP	teren usług lub infrastruktury technicznej lub zieleni urządzonej
U-ZP	teren usług lub zieleni urządzonej
KDD	teren drogi dojazdowej
KR	teren komunikacji drogowej wewnętrznej
I	teren infrastruktury technicznej
ZP	teren zieleni urządzonej
OZNACZENIA INFORMACYJNE	
xxx/xxx	stanowisko archeologiczne według AŻP wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków wraz z jego oznaczeniem (nr stanowiska / nr obszaru AŻP)
8.0	linia wymiarowa z podaniem odległości w metrach
---	proponowana linia podziałów nieruchomości

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

**Załącznik nr 2 do uchwały Nr IV/36/2024
Rady Gminy Chełm z dnia 25 lipca 2024 roku**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego
do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej położonych w obrębie
ewidencyjnym Żółtańce**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.) 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) 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 dla terenów zabudowy mieszkaniowej położonych w obrębie ewidencyjnym Żółtańce, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 23 kwietnia do 16 maja 2024 r., w terminie wyznaczonym do wnoszenia uwag tj. do dnia 31 maja 2024 r., nie wniesiono żadnej uwagi.

W związku z powyższym Rada Gminy Chełm nie dokonuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

**Załącznik nr 3 do uchwały Nr IV/36/2024
Rady Gminy Chełm z dnia 25 lipca 2024 roku**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej położonych w obrębie ewidencyjnym Żółtańce 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.) 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) 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 miejscowych planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej położonych w obrębie ewidencyjnym Żółtańce realizowanych przez gminę inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji należyć będą:

- 1) budowa dróg gminnych na terenach oznaczonych w planie symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD i 4KDD;
- 2) budowa sieci wodociągowej oraz sieci kanalizacji sanitarnej oraz obiektów i urządzeń ww. sieci na terenie oznaczonym w planie symbolem 1I, w przypadku jego zagospodarowania dla realizacji gminnej infrastruktury technicznej.

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 odbywać się będzie z uwzględnieniem rachunku ekonomicznego liczonego wielkością poniesionych nakładów na jednego mieszkańca korzystającego ze zrealizowanej infrastruktury, a także z uwzględnieniem korzyści społeczno-gospodarczych, wynikających z uzbrojenia poszczególnych terenów inwestycyjnych.

Budowa wskazanych dróg gminnych realizowana będzie jako ostatni etap budowy infrastruktury technicznej przewidzianej ustaleniami planu, z uwzględnieniem potrzeb rozbudowy układu drogowego dla realizacji powiązań komunikacyjnych zewnętrznych.

Finansowanie zapisanych w planie inwestycji gminnych odbywać się będzie poprzez wydatki z budżetu gminy, z uwzględnieniem możliwości współfinansowania środkami zewnętrznymi, w ramach dotacji unijnych, dotacji i pożyczek z funduszy celowych, kredytów i pożyczek bankowych oraz innych środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr IV/36/2024

Rady Gminy Chełm

z dnia 25 lipca 2024 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę