

WÓJT GMINY CHEŁM

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO  
W MIEJSCOWOŚCI UHER**

**PROJEKT UCHWAŁY W WERSJI PRZEZNACZONEJ DO WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO  
WGLĄDU**

MARZEC - 2020 ROK

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY CHEŁM**  
**z dnia ..... 2020 roku**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego dla obszaru położonego w miejscowości Uher**

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 2019 r. poz. 506, z późn. zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293), w związku z uchwałą Nr VIII/59/2019 Rady Gminy Chełm z dnia 27 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w miejscowości Uher, po stwierdzeniu, iż projekt miejscowego planu nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełm”, przyjętego przez Radę Gminy Chełm uchwałą Nr XXIV/221/2012 z dnia 28 grudnia 2012 r. z późniejszymi zmianami, Rada Gminy Chełm uchwała, co następuje:

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

**§ 1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w miejscowości Uher, zwany dalej planem.
2. Uchwalany plan stanowi zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w miejscowości Uher uchwalonego uchwałą Nr VI/42/2015 Rady Gminy Chełm z dnia 20 marca 2015 r.
3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w miejscowości Uher, przedstawiony jest w postaci:
  - 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
  - 2) rysunku planu sporządzonego w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
4. Załącznikami do niniejszej uchwały są także:
  - 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.
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;

## PROJEKT

- 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, minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
  - 8) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
  - 9) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - 10) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
  - 11) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 12) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 13) stawek procentowych służących naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.
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.
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) oznaczenia liczbowo-literowe wraz z oznaczeniem kolorystycznym określające przeznaczenie poszczególnych terenów;
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 5) ścieżka rowerowa.
8. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 7 mają wyłącznie charakter informacyjny.

### § 2.

Ilekcroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **teren** – należy przez to rozumieć teren o określonym w niniejszym planie przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, ograniczony liniami rozgraniczającymi oraz posiadający oznaczenie liczbowo-literowe;

## PROJEKT

- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą najmniejszą odległość usytuowania ściany zewnętrznej budynku od linii rozgraniczającej teren;
- 3) **dachu wielospadowym** – należy przez to rozumieć dach wielopołaciowy o dwu- i większej liczbie głównych połaci dachowych, w różnych typach (polski, naczółkowy, mansardowy itp.), również z elementami doświetlenia dachu: lukarny, okna mansardowe, wole oczy, itp.;
- 4) **dach płaski** - 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) **strefie technicznej** – należy przez to rozumieć obszar o określonej szerokości po obu stronach od osi linii elektroenergetycznych, określony wyłącznie względem rodzaju linii elektroenergetycznych, służący zapewnieniu bezpieczeństwa użytkowania i eksploatacji tych linii oraz ochronie przed ich ewentualnym uciążliwym oddziaływaniem, w którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, a w którym dopuszcza się prowadzenie prac związanych z budową, przebudową, modernizacją oraz prawidłową eksploatacją i konserwacją linii;
- 7) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wartość procentową udziału terenu biologicznie czynnego w całkowitej powierzchni działki budowlanej;
- 8) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość procentową stosunku sumy powierzchni wyznaczonych przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej w stanie wykończonym bez tarasów, schodów zewnętrznych, ramp i podjazdów oraz części podziemnych budynków niewystających ponad poziom terenu, do całkowitej powierzchni działki budowlanej;
- 9) **miejscach parkingowych** – należy przez to rozumieć urządzone lub nieurządzone stanowiska postojowe dla samochodów, w tym stanowiska w garażach;
- 10) **powierzchniach ograniczających przeszkody dla lotniska Deputycze Królewskie** – należy przez to rozumieć powierzchnie ograniczające wysokość obiektów naturalnych i sztucznych, w tym obiektów budowlanych w otoczeniu lotniska Deputycze Królewskie określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska, wyznaczone na podstawie obowiązujących przepisów prawa.

## Rozdział 2 Ustalenia ogólne planu

### § 3.

1. Ustala się następujące symbole literowe określające przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:
  - 1) RM – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
  - 2) R – tereny rolnicze;
  - 3) KD – tereny dróg publicznych.
2. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnego z ich przeznaczeniem, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów i obiektów.

## *PROJEKT*

3. Dopuszcza się w granicach planu realizację inwestycji celu publicznego, takich jak: budowa publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków, budowa przewodów i urządzeń służących do przesyłania gazu i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń oraz obiektów i urządzeń dopuszczonych ustaleniami szczegółowymi dla terenów zawartych w rozdziale 3.

### **§ 4.**

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w planie wydziela się i określa tereny przeznaczone pod zabudowę oraz ustala się dla nich zasady zagospodarowania, w tym parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania zgodnie z przepisami zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) określa się zasady lokalizacji budynków poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 3) dopuszcza się w granicach planu sytuowanie budynków garażowych i gospodarczych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 4) w granicach planu dopuszcza się realizację obiektów budowlanych o wysokości do 12 m, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej, dla których obowiązuje maksymalna wysokość do 15 m;
- 5) ustala się realizację obiektów budowlanych pod warunkami:
  - a) maksymalna liczba nadziemnych kondygnacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych – II kondygnacje nadziemne,
  - b) maksymalna liczba nadziemnych kondygnacji budynków, gospodarczych, garażowych i innych – I kondygnacja nadziemna.

### **§ 5.**

1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) w celu ochrony ilościowej i jakościowej zasobów wód powierzchniowych i podziemnych, w tym wód Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407, wprowadza się w granicach planu zakaz wykonywania robót, które mogą powodować trwałe zanieczyszczenie gruntów i wód, a także:
  - a) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w § 11,
  - b) nakaz wyposażenia zabudowy w systemy wodno-kanalizacyjne z odprowadzeniem ścieków do publicznej oczyszczalni ścieków, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyłączeniem lokalizacji przedsięwzięć infrastruktury technicznej i drogowej dopuszczonych ustaleniami niniejszego planu;
- 3) prowadzenie na terenach zabudowy działalności gospodarczych nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, poza granicami nieruchomości, do której ma prawo prowadzący działalność;

## PROJEKT

- 4) zakazuje się budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, a w szczególności stwarzających zagrożenie występowania poważnych awarii, w rozumieniu przepisów odrębnych;
  - 5) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje zagospodarowanie terenów w sposób niepowodujący przekroczeń norm hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym dopuszcza się stosowanie rozwiązań technicznych, urządzeń oraz zieleni izolacyjnej ograniczających negatywne skutki emisji hałasu;
  - 6) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym nakazuje się utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 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) dopuszcza się wycinkę drzew wyłącznie w przypadkach występowania kolizji z planowanymi inwestycjami, a także w przypadkach dopuszczonych przepisami odrębnymi;
  - 10) nakaz zapewnienia powierzchni biologicznie czynnych na terenie zabudowy zagrodowej, zgodnie ze wskaźnikami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania krajobrazu:
- 1) poprzez zapisy dotyczące parametrów zabudowy w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
  - 2) komponowanie zieleni towarzyszącej zabudowie w formie zieleni wysokiej, średniej i niskiej w oparciu o rodzime gatunki roślin, z utrzymaniem dominacji zieleni wysokiej nad zabudową oraz realizację przydomowych ogrodów.

### § 6.

Odkrycie w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, zobowiązuje inwestora do podjęcia stosownych działań określonych przez przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków.

### § 7.

1. W granicach planu obszarem przestrzeni publicznej jest teren drogi publicznej oznaczony symbolem **4 KD**.
2. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych w odniesieniu do terenu drogi publicznej wymienionej w ust. 1:
  - 1) przestrzeń drogi należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo jej użytkowników z uwzględnieniem realizacji ciągu komunikacji pieszej oraz z zastosowaniem rozwiązań zapewniających dostęp osobom niepełnosprawnym;
  - 2) w przypadku realizacji zieleni dopuszcza się zieleń niską i wysoką o charakterze ozdobnym i izolacyjnym;
  - 3) zasady umieszczania w przestrzeni drogi obiektów budowlanych oraz sposoby zagospodarowania regulują ustalenie szczegółowe dla terenów oraz przepisy odrębne.

## *PROJEKT*

### **§ 8.**

1. W granicach objętych planem dopuszcza się przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości na następujących zasadach i warunkach:
  - 1) przeprowadzony podział nie może powodować powstania sytuacji, która uniemożliwiłaby prawidłowe zagospodarowanie działek sąsiadujących, zgodnie z ich przeznaczeniem;
  - 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m<sup>2</sup>;
  - 3) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych: 25 m;
  - 4) dopuszcza się wydzielenia działek na potrzeby dróg wewnętrznych o szerokości co najmniej 5 m.
2. Niezależnie od zasad i warunków wymienionych w ust. 1 dopuszcza się podział działek zgodnie z wyznaczonymi na rysunku liniami rozgraniczającymi tereny.
3. Wymienione w ust. 1 zasady i warunki nie obowiązują w przypadkach wynikających z przepisów odrębnych, w tym w przypadku podziałów i scaleń mających na celu powiększenie działek macierzystych oraz lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
4. Na terenach przeznaczonych na cele rolnicze dopuszcza się scalenia i podział nieruchomości na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

### **§ 9.**

1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy od linii elektroenergetycznych:
  - 1) w granicach planu dla istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia obowiązują strefy techniczne oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenów wewnątrz stref;
  - 2) ustala się strefę wolną od zabudowy dla projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych odpowiednio:
    - a) dla linii napowietrznych SN – pas o szerokości 12 m (po 6,0 m od osi linii),
    - b) dla linii kablowych SN – pas o szerokości 2 m (po 1,0 m od osi linii),
    - c) dla linii napowietrznych nN – pas o szerokości 5 m (po 2,5 m od osi linii),
    - d) dla linii kablowych nN – pas o szerokości 1 m (po 0,5 m od osi linii);
  - 3) ustala się strefę wolną od nasadzeń drzew wysokich dla projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych odpowiednio:
    - a) dla linii napowietrznych SN – pas o szerokości 13 m (po 6,5 m od osi linii),
    - b) dla linii napowietrznych nN – pas o szerokości 3 m (po 1,5 m od osi linii),
    - c) dla linii kablowych SN i nN – pas o szerokości 3 m (po 0,5 m od osi linii);
  - 4) w wyznaczonych w pkt 3 strefach dopuszcza się prowadzenie gospodarki ogrodniczej pod warunkiem utrzymania pod linią napowietrzą drzew i krzewów nie przekraczających wysokość 2,0 m oraz pozostawienie powierzchni niezadrzewionej i niezakrzewionej w odległości co najmniej 4,0 m od słupów;
  - 5) w przypadku likwidacji napowietrznych oraz skablowanych podziemnych linii elektroenergetycznych przestają obowiązywać ograniczenia zabudowy wynikające z przypisanych im stref technicznych wymienionych w pkt 2 i 3;
  - 6) przy lokalizacji obiektów budowlanych w pobliżu czynnych linii elektroenergetycznych obowiązuje zachowanie odpowiednich odległości i zasad określonych w przepisach odrębnych oraz w stosownych normach.

## P R O J E K T

2. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, od lotniska Deputycze Królewskie zlokalizowanego poza granicami opracowania planu:
  - 1) na obszarze opracowania planu obowiązują powierzchnie ograniczające przeszkody dla lotniska Deputycze Królewskie, które wyznaczają maksymalne wysokości obiektów naturalnych i sztucznych, w tym obiektów budowlanych, z uwzględnieniem wysokości kominów, reklam, anten oraz innych urządzeń, a także skrajni dróg;
  - 2) w granicach opracowania planu zakazuje się budowy miejsc składowania odpadów i innych obiektów stanowiących źródło żerowania ptaków, a także obiektów służących hodowli ptaków stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych;
  - 3) przy zagospodarowywaniu terenów objętych planem obowiązują ograniczenia i warunki określone w przepisach odrębnych dotyczących lotnictwa cywilnego.

### § 10.

1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
  - 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez wyznaczoną na rysunku planu drogę publiczną gminną oznaczoną symbolem **4 KD** zapewniającą powiązanie z zewnętrznym układem drogowym;
  - 2) ustala się obsługę komunikacyjną nieruchomości poprzez istniejące i projektowane zjazdy z drogi publicznej oznaczonej symbolem **4 KD** lub pośrednio poprzez niewyznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne lub ustanowione odpowiednie służebności drogowe, zapewniające dostęp do dróg publicznych;
  - 3) projektowana w granicach terenów komunikacja wewnętrzna nie wyznaczona na rysunku planu musi spełniać wymogi stawiane drogom pożarowym dla poszczególnych obiektów zgodnie z ich przeznaczeniem i obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
2. Ustala się zasady realizacji miejsc parkingowych:
  - 1) na terenach zabudowy obowiązuje realizacja miejsc parkingowych, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania z kartą parkingową, stosownie do potrzeb, w sposób umożliwiający prawidłowe zagospodarowanie działek oraz z uwzględnieniem sposobów i zasad określonych w przepisach odrębnych;
  - 2) dla terenu zabudowy zagrodowej obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
  - 3) obowiązuje spełnienie wszystkich potrzeb parkingowych w granicach działek budowlanych.

### § 11.

1. Zachowuje się istniejące w obszarze planu systemy infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się ich modernizację, przebudowę i rozbudowę, zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.
2. Dopuszcza się na obszarze planu lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej oraz 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 możliwa po usunięciu kolizji z istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej.



## PROJEKT

4. Dopuszcza się realizację instalacji do produkcji energii ze źródeł odnawialnych takich jak: kolektory słoneczne, pompy ciepła oraz panele fotowoltaiczne o mocy do 100 kW na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
5. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - 1) ustala się zaopatrzenie terenu zabudowy w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
  - 2) dopuszcza się w granicach planu budowę oraz przebudowę, rozbudowę i modernizację istniejącej sieci oraz zmianę jej przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) przy realizacji sieci wodociągowej obowiązuje zachowanie wymagań w zakresie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
  - 4) w granicach planu dopuszcza się lokalizowanie indywidualnych ujęć wody wykorzystywanych do celów gospodarczych.
6. W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków:
  - 1) ustala się odprowadzanie ścieków z terenów zabudowy poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do publicznej oczyszczalni ścieków;
  - 2) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej i zaistnienia ekonomicznych i technicznych możliwości przyłączenia zabudowy do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się utrzymanie i realizację bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub przydomowych oczyszczalni ścieków.
7. W zakresie odprowadzania wód deszczowych i roztopowych na terenach przeznaczonych pod zabudowę:
  - 1) nakazuje się konieczność zachowania powierzchni przepuszczalnych w stopniu umożliwiającym infiltrację do gruntu wód opadowych na użytkowanym terenie oraz kształtowania terenu i stosowania rozwiązań technicznych uniemożliwiających spływ wód na grunty działek sąsiednich;
  - 2) nakazuje się stosowanie instalacji oczyszczania wody opadowej z powstających zanieczyszczeń, w tym na skutek prowadzonej działalności gospodarczej, zagrażających jakości wód podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną terenów objętych opracowaniem planu w oparciu o sieć elektroenergetyczną niskiego i średniego napięcia;
  - 2) dopuszcza się w granicach planu budowę oraz przebudowę, rozbudowę i modernizację istniejącej sieci niskiego i średniego napięcia oraz zmianę jej przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) dopuszcza się w granicach planu na terenie zabudowy możliwość budowy linii średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych, w sposób niekolidujący z istniejącym zagospodarowaniem terenu;
  - 4) dopuszcza się lokalizowanie, w granicach planu, obiektów i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej, w tym wymagających wydzielenia działki niezależnie od ustalonego przeznaczenia terenu, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony gruntów rolnych i leśnych;
  - 5) dopuszcza się budowę nie wskazanych na rysunku planu wewnętrznych stacji transformatorowych SN/nN wraz z liniami zasilającymi średniego i niskiego napięcia w ilości wynikającej z aktualnych potrzeb, również w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką.
10. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - 1) ustala się zaopatrzenie w gaz terenów objętych opracowaniem planu z sieci gazowej średniego ciśnienia;

## *P R O J E K T*

- 2) dopuszcza się w granicach planu budowę sieci gazowej średniego ciśnienia, oraz przebudowę, rozbudowę i modernizację istniejącej sieci oraz zmianę jej przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) przy realizacji sieci gazowych obowiązują stosowne przepisy odrębne dotyczące warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.
11. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie obszaru planu w ciepło ze źródeł indywidualnych z wykorzystaniem paliw i technologii niepowodujących pogorszenia stanu środowiska oraz gwarantujących emisję spalin poniżej dopuszczalnych norm, w tym odnawialnych źródeł energii.
12. W zakresie gospodarki odpadami:
  - 1) obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych dotyczących odpadów, utrzymania czystości i porządku w gminie oraz w innych dokumentach dotyczących gospodarki odpadami;
  - 2) sposób postępowania z odpadami innymi niż komunalne, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki odpadami.
13. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:
  - 1) ustala się zaopatrzenie obszaru planu w łączność z systemów przewodowych i bezprzewodowych;
  - 2) dopuszcza się na terenach zabudowy modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci telekomunikacyjnej oraz zmianę jej przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) dopuszcza się budowę nowej sieci telekomunikacyjnej przewodowej wyłącznie z zastosowaniem linii kablowych w sposób niekolidujący z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem terenów;
  - 4) na terenie opracowania planu dopuszcza się, pod warunkiem niekolidowania z istniejącym zagospodarowaniem, lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji, w rozumieniu przepisów odrębnych.

### **§ 12.**

Ustala się zasady i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:

- 1) w granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym obowiązuje zakaz tymczasowego zagospodarowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie miejscowym;
- 2) w granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym ustala się zakaz realizacji wszelkiej zabudowy tymczasowej niezgodnej z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie, za wyjątkiem obiektów służących prowadzeniu robót budowlanych związanych z zagospodarowaniem danego terenu do czasu ich zakończenia.

### **§ 13.**

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

**Rozdział 3**  
**Ustalenia szczegółowe – dotyczące poszczególnych terenów**

**§ 14.**

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1 RM**, ustala się:
  - 1) przeznaczenie: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
  - 2) w ramach funkcji zagrodowej dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych, gospodarczych, garażowych, inwentarskich, budowli rolniczych i obiektów przetwórstwa rolno-spożywczego towarzyszących gospodarstwu rolnemu oraz obiektów usług służących produkcji rolniczej;
  - 3) dopuszczenie realizacji usług agroturystycznych;
  - 4) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych stanowiących dojazdy do gruntów rolnych, w tym działek budowlanych;
  - 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej - do 30 %,
    - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej – 40 %,
    - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0,001,
    - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0,6,
    - f) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m,
    - g) geometria dachów budynków mieszkalnych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 20° - 45°, pozostałych budynków: dachy płaskie, jedno-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
  - 6) przy przeprowadzaniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują zasady i warunki określone w § 8;
  - 7) obsługę komunikacyjną terenu zgodnie z ustaleniami § 10 przy czym wskazuje się dostępność komunikacyjną terenów z drogi publicznej przebiegającej poza granicą opracowania planu oraz drogi publicznej dojazdowej oznaczonej symbolem 4 KD;
  - 8) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.
2. Dla terenów oznaczonych symbolami **2 R** i **3 R** ustala się:
  - 1) przeznaczenie: teren rolniczy;
  - 2) zakaz lokalizacji zabudowy, z dopuszczeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej dla których nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) w ramach funkcji rolniczej dopuszcza się zagospodarowanie w postaci urządzeń melioracji wodnych, stawów rybnych i innych zbiorników wodnych służących potrzebom rolnictwa oraz lokalizacji dróg wewnętrznych służących dojazdowi do gruntów rolnych, w tym gruntów rolnych zabudowanych;
  - 4) przy realizacji stawów rybnych i innych zbiorników wodnych obowiązuje nakaz zabezpieczenia ich w taki sposób, by nie stanowiły źródła żerowania ptaków;
  - 5) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2;

## *P R O J E K T*

- 6) obsługę komunikacyjną nieruchomości zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2;
  - 7) przeprowadzanie scaleń i podziałów nieruchomości na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
3. Dla terenu oznaczonego symbolem **4 KD** ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren drogi publicznej gminnej – droga lokalna;
  - 2) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;
  - 3) dopuszczenie realizacji chodników, ścieżki rowerowej lub wydzielonych w jezdni pasów dla rowerów, wiat przystankowych, zieleni urządzonej, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 4) szerokość w liniach rozgraniczających: 12,0 – 13,0 m – zgodnie z rysunkiem planu.

### **Rozdział 4 Przepisy końcowe**

#### **§ 15.**

W granicach obszaru objętego ustaleniami niniejszego planu traci moc Uchwała Nr VI/42/2015 Rady Gminy Chełm z dnia 20 marca 2015 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowości Uher (Dz. Urz. Woj. Lub. poz. 1433 z dnia 22 kwietnia 2015 r.)

#### **§ 16.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chełm.

#### **§ 17.**

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

**Przewodniczący  
Rady Gminy Chełm**