

WÓJT GMINY CHEŁM

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO TERENÓW USŁUG I ZABUDOWY  
JEDNORODZINNEJ W MIEJSCOWOŚCI JANÓW**

**PROJEKT UCHWAŁY W WERSJI PRZEZNACZONEJ DO UZGODNIENI I OPINIOWANIA**

GLÓWNY PROJEKTANT PLANU : mgr inż. arch. Sebastian Łuczkiwicz

KWIECIEŃ - 2018 ROK

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY CHEŁM**  
**z dnia ..... 2018 roku**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego Gminy Chełm,  
terenów usług i zabudowy jednorodzinnej w miejscowości Janów**

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 2017 r. poz. 1875 j.t., z późn. zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 j.t., z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XXVII/268/2017 Rady Gminy Chełm z dnia 25 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełm, terenów usług i zabudowy jednorodzinnej w miejscowości Janów oraz uchwałą Nr XXXIV/342/2018 Rady Gminy Chełm z dnia 23 lutego 2018 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełm, terenów usług i zabudowy jednorodzinnej w miejscowości Janów, 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., Rada Gminy Chełm uchwała, co następuje:

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

**§ 1**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełm, terenów usług i zabudowy jednorodzinnej w miejscowości Janów, zwany dalej planem.
2. Uchwalany plan stanowi zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm uchwalonego uchwałą Nr XX/120/2004 Rady Gminy Chełm z dnia 13 lipca 2004 r.
3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełm, terenów usług i zabudowy jednorodzinnej w miejscowości Janów, 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 3;

- 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 4.
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, 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) stanowiska archeologiczne wpisane do wojewódzkiej/gminnej ewidencji zabytków;
- 6) linie energetyczne napowietrzne średniego napięcia ze strefą techniczną;
8. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 7 mają wyłącznie charakter informacyjny.

## § 2

Ilekróć 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 od linii rozgraniczającej teren; linia ta nie dotyczy takich elementów budynku, jak: balkon, wykusz, schody, taras, gzyms, okap, wiatrołap oraz innych detali architektonicznych, które mogą być wysunięte poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m;
- 3) **dachu wielospadowym** – należy przez to rozumieć dach wielopołaciowy o dwu- i większej liczbie głównych połaci dachowych, w różnych typach (polski, naczółkowy, mansardowy itp.), również z elementami doświetlenia dachu: lukarny, okna mansardowe, wole oczy, itp.;
- 4) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 5) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wartość procentową udziału terenu biologicznie czynnego w całkowitej powierzchni działki budowlanej;
- 6) **wskaźniku powierzchni całkowitej 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;
- 7) **miejscach parkingowych** – należy przez to rozumieć urządzone lub nieurządzone stanowiska postojowe dla samochodów, w tym stanowiska w garażach;
- 8) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność usługową, która nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska (określonych przez przepisy odrębne) poza terenem działki, na której jest zlokalizowana lub taką, która nie wiąże się z lokalizacją przedsięwzięcia zaliczanego do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## Rozdział 2 Ustalenia ogólne planu

### § 3

1. Ustala się następujące symbole literowe określające przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:
  - 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) RM – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;

- 3) R – tereny rolnicze;
  - 4) ZL – tereny lasów;
  - 5) E – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
  - 6) KDL – tereny dróg publicznych – droga lokalna;
  - 7) KDD – tereny dróg publicznych – droga dojazdowa;
  - 8) KDW – tereny dróg wewnętrznych.
2. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnego z ich przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów i obiektów.
  3. Istniejąca zabudowa niezgodna z przeznaczeniem określonym w planie może być poddawana jedynie remontom zabezpieczającym i poprawiającym standardy sanitarne warunków bytowych mieszkańców, bez możliwości wymiany budynków i remontów kapitalnych.

#### **§ 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 rozbudowę, nadbudowę oraz zmianę konstrukcji dachu, a także inne prace polegające na utrzymaniu istniejących budynków usytuowanych niezgodnie z wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy pod warunkiem, że w przypadku rozbudowy lub nadbudowy część rozbudowywana lub nadbudowywana nie będzie przekraczała wyznaczonych linii zabudowy;
- 4) dopuszcza się w granicach planu sytuowanie budynków garażowych i gospodarczych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 5) 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;
- 6) ustala się realizację obiektów budowlanych pod warunkami:
  - a) maksymalna liczba kondygnacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych i mieszkalno-usługowych – II kondygnacje nadziemne,
  - b) maksymalna liczba 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 § 13,
  - b) nakaz wyposażenia terenów zabudowy w systemy wodno-kanalizacyjne z odprowadzeniem 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 określonych w planie;
  - 3) 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 od dróg;
  - 4) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym:
    - a) nakazuje się utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) ustala się ograniczenia w zagospodarowaniu terenów w wyznaczonych strefach technicznych od linii elektroenergetycznych, zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w § 13.
  - 5) w zakresie ochrony przed zanieczyszczeniami powietrza ustala się utrzymanie dopuszczalnych poziomów substancji w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, a także zalecenie stosowania zieleni izolacyjnej przy drodze publicznej, z zastosowaniem gatunków roślin odpornych na emisję spalin samochodowych;
  - 6) nakazuje się realizację ustaleń zawartych w obowiązujących planach gospodarki odpadami i programach ochrony środowiska;
  - 7) dopuszcza się wycinkę drzew wyłącznie w przypadkach występowania kolizji z planowanymi inwestycjami, a także w przypadkach dopuszczonych przepisami odrębnymi;
  - 8) nakaz zapewnienia powierzchni biologicznie czynnych, 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

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

- 1) w granicach planu nie występują zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków województwa lubelskiego;
- 2) wyznacza się na rysunku planu strefy ochrony archeologicznej dla stanowisk archeologicznych (obszar AZP 79-89), wpisanych do wojewódzkiej/gminnej ewidencji zabytków, zarejestrowanych podczas badań archeologicznych przeprowadzonych metodą Archeologicznego Zdjęcia Polski (AZP);
- 3) oznaczone na rysunku planu stanowiska archeologiczne podlegają ochronie konserwatorskiej w zakresie warunków prowadzenia prac ziemnych, a także wznoszenia budowli, którym towarzyszą prace ziemne i przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
- 4) 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**

Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) w granicach planu przestrzeniami publicznymi są tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KDL, KDD:
  - a) przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników z zastosowaniem rozwiązań zapewniających dostęp osobom niepełnosprawnym;
  - b) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów budowlanych oraz sposoby zagospodarowania regulują ustalenie szczegółowe dla terenów oraz przepisy odrębne.

## **§ 8**

Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, minimalną i maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów zgodnie przepisami zawartymi w ustaleniach szczegółowych określonych dla poszczególnych terenów.

## **§ 9**

1. Ustala się granice i sposoby 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:
  - 1) tereny górnicze - nie występują;
  - 2) obszary osuwania się mas ziemnych - nie występują;
  - 3) obszary szczególnego zagrożenia powodzią - nie występują;
  - 4) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa – nie występują.

## **§ 10**

1. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
  - 1) dopuszcza się przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości na następujących zasadach i warunkach:
    - a) przeprowadzony podział nie może powodować powstania sytuacji, która uniemożliwiłaby prawidłowe zagospodarowanie działek sąsiadujących, zgodnie z ich przeznaczeniem,
    - b) przeprowadzony podział powinien uwzględniać zapewnienie dojazdu, w tym wyznaczenia dróg wewnętrznych dla obsługi terenów zabudowy oraz terenów upraw położonych poza granicami opracowania planu,

- c) minimalna szerokość nowo wydzielanych działek pod drogi wewnętrzne (nie wyznaczone na rysunku planu) służące do obsługi maksymalnie 5 działek budowlanych - 5m,
  - d) minimalna szerokość nowo wydzielanych działek pod drogi wewnętrzne (nie wyznaczone na rysunku planu) służące do obsługi więcej niż 5 działek budowlanych - 8m,
  - e) dla nieprzelotowych dróg wewnętrznych (nie wyznaczonych na rysunku planu) przeprowadzony podział winien uwzględniać wykonanie placu do zawracania samochodów o wymiarach nie mniejszych niż 12,5m x 12,5m, w przypadku gdy droga wewnętrzna (nie wyznaczona na rysunku planu) pełni rolę drogi pożarowej plac do zawracania winien mieć wymiary zgodnie z odpowiednimi przepisami odrębnymi,
  - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 1000 m<sup>2</sup>,
  - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 700 m<sup>2</sup>,
  - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – 600 m<sup>2</sup>,
  - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych pod zabudowę zagrodową - 1500 m<sup>2</sup>,
  - j) minimalna szerokość frontów nowo wydzielanych działek budowlanych - 20 m,
  - k) kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczającej drogę, z których będą obsługiwane powinien zawierać się w granicach 75° - 90°,
  - l) na terenach przeznaczonych na cele rolnicze dopuszcza się scalenia i podział nieruchomości na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
2. Wymienione w ust 1. pkt. 1 zasady i warunki nie obowiązują w przypadkach wynikających z przepisów odrębnych.

## § 11

Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) przez tereny oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 5MN, 7MN, 8MN, 1R, 4R, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 1KDD, 1KDW** przebiega oznaczona graficznie na rysunku planu linia energetyczna napowietrzna średniego napięcia ze strefą techniczną – ustalenia dla obszaru podlegającego ochronie zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w § 13.

## § 12

- 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
  - 1) ustala się główną obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez drogę publiczną krajową klasy KDGP (główna ruchu przyspieszonego) nr 12 oraz istniejące i projektowane drogi publiczne gminne lokalne, dojazdowe jak również wewnętrzne zlokalizowane w granicach opracowania planu;
  - 2) ustala się obsługę komunikacyjną terenów poprzez istniejące i projektowane zjazdy z dróg publicznych i wewnętrznych wyznaczonych na rysunku planu, lub pośrednio poprzez nie wyznaczone na rysunku drogi wewnętrzne lub ustanowione służebności przejazdu i przechodu;



- 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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny;
    - 3) dla budynków usługowych obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych do parkowania dla samochodów osobowych w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali usługowych, w tym minimum 1 miejsce przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

### **§ 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. Zakazuje budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, a w szczególności stwarzających zagrożenie występowania poważnych awarii, w rozumieniu przepisów odrębnych.
4. Realizacja przewidzianej w planie zabudowy jest możliwa po usunięciu kolizji z istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej.
5. Dopuszcza się realizację instalacji do produkcji energii ze źródeł odnawialnych takich jak: panele fotowoltaiczne i kolektory słoneczne montowane na dachach budynków oraz pompy ciepła na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
6. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - 1) ustala się zaopatrzenie terenu zabudowy w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
  - 2) dopuszcza się w granicach planu modernizację, przebudowę i rozbudowę 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.
7. W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków:
  - 1) ustala się odprowadzanie ścieków z terenów zabudowy poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do publicznej oczyszczalni ścieków;
  - 2) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej i zaistnienia ekonomicznych i technicznych możliwości przyłączenia zabudowy do sieci kanalizacji sanitarnej

dopuszcza się utrzymanie i realizację bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub indywidualnych oczyszczalni ścieków.

8. 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.

9. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną terenów objętych opracowaniem planu w oparciu o sieć elektroenergetyczną niskiego i średniego napięcia;
- 2) dopuszcza się w granicach planu modernizację, przebudowę i rozbudowę 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, na gruntach wyłącznie niewymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się budowę nie wskazanych na rysunku planu wewnątrzowych stacji transformatorowych SN/nN wraz z liniami zasilającymi średniego i niskiego napięcia w ilości wynikającej z aktualnych potrzeb, również w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką, pod warunkiem braku konieczności uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dla istniejących i projektowanych napowietrznych oraz skablowanych podziemnych linii elektroenergetycznych obowiązują strefy techniczne oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenów wewnątrz stref:
  - a) strefa wolna od zabudowy dla linii napowietrznych 15 kV – pas o szerokości 12 m (po 6 m od osi linii),
  - b) strefa wolna od zabudowy dla linii kablowych 15 kV – pas o szerokości 2 m (po 1 m od osi linii),
  - c) strefa wolna od zabudowy dla linii napowietrznych 0,4 kV – pas o szerokości 5 m (po 2,5 m od osi linii),
  - d) strefa wolna od zabudowy dla linii kablowych 0,4 kV – pas o szerokości 1 m (po 0,5 m od osi linii),
  - e) strefa wolna od nasadzeń drzew dla linii napowietrznych 15 kV – pas o szerokości 13 m (po 6,5 m od osi linii),
  - f) strefa wolna od nasadzeń drzew dla linii napowietrznych i kablowych 0,4 kV – pas o szerokości 3 m (po 1,5 m od osi linii).
- 7) w przypadku likwidacji napowietrznych oraz skablowanych podziemnych linii elektroenergetycznych przestają obowiązywać ograniczenia zabudowy wynikające z przepisanych im stref technicznych.

9. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego ciśnienia;
  - 2) dopuszcza się w granicach planu budowę sieci gazowej średniego ciśnienia, a po jej zrealizowaniu modernizację, przebudowę i rozbudowę 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.
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 na terenach zabudowy modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej 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 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.

#### **§ 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 15 % wzrostu jej wartości.

### Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe – dotyczące poszczególnych terenów

#### § 16

1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN** ustala się:
  - 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych, garażowych, gospodarczych, a także magazynowych, usługowych i mieszkalno-usługowych pod warunkami zawartymi w pkt 5;
  - 3) dla istniejącej zabudowy zagrodowej dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i budowę nowych obiektów budowlanych związanych z funkcją zabudowy zagrodowej wyłączenie w ramach istniejącego siedliska zabudowy zagrodowej na warunkach określonych w § 16 ust. 2;
  - 4) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, oczek wodnych oraz obiektów małej architektury;
  - 5) dopuszczenie lokalizacji usług nieuciążliwych i funkcji magazynowych:
    - a) wyłącznie na działkach budowlanych posiadających bezpośredni dostęp do dróg publicznych,
    - b) w granicach działek budowlanych, na których łączna powierzchnia użytkowa zabudowy o funkcji magazynowej i usługowej nie będzie przekraczać 50% całkowitej powierzchni użytkowej zabudowy;
  - 6) 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 budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych – 12 m,
    - g) maksymalna wysokość budynków garażowych, gospodarczych i magazynowych - 6m,
    - h) garaże winny być realizowane jako wolnostojące, wbudowane lub dobudowane, w formie podporządkowanej zabudowie mieszkaniowej,
    - i) geometria dachów budynków mieszkalnych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 30° - 45°, pozostałych budynków: dachy płaskie, jedno-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych - do 45°.
- 6) obsługę komunikacyjną terenu zgodnie z ustaleniami § 8;
  - a) dostępność komunikacyjna terenu **1MN** z drogi publicznej lokalnej 1KDL oraz drogi publicznej dojazdowej 1KDD,
  - b) dostępność komunikacyjna terenu **2MN** z drogi publicznej lokalnej 2KDL oraz drogi publicznej dojazdowej 1KDD,
  - c) dostępność komunikacyjna terenu **3MN** z drogi publicznej lokalnej 2KDL oraz drogi publicznej dojazdowej 2KDD,

- d) dostępność komunikacyjna terenu **4MN** z drogi publicznej lokalnej 2KDL oraz drogi publicznej dojazdowej 2KDD,
  - e) dostępność komunikacyjna terenu **5MN** z drogi publicznej lokalnej 2KDL oraz drogi publicznej dojazdowej 1KDD,
  - f) dostępność komunikacyjna terenu **6MN** z drogi publicznej lokalnej 1KDL, z drogi publicznej lokalnej 3KDL oraz drogi publicznej dojazdowej 1KDD,
  - g) dostępność komunikacyjna terenu **7MN** z drogi publicznej lokalnej 2KDL, z drogi publicznej lokalnej 3KDL oraz drogi wewnętrznej dojazdowej 1KDW,
  - h) dostępność komunikacyjna terenu **8MN** z drogi publicznej lokalnej 2KDL, z drogi publicznej lokalnej 3KDL oraz drogi wewnętrznej dojazdowej 1KDW.
- 7) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2;
  - 8) w terenie **2MN** zlokalizowane są stanowiska archeologiczne wpisane do wojewódzkiej/gminnej ewidencji zabytków pod numerem 170 i 171 – ustalenia dla obszarów podlegających ochronie konserwatorskiej zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2;
  - 9) przez tereny **1MN, 2MN, 5MN, 7MN, 8MN** przebiegają oznaczone graficznie na rysunku planu linie energetyczne napowietrzne średniego napięcia ze strefą techniczną – ustalenia dla obszaru podlegającego ochronie zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.
2. Dla terenu oznaczonego symbolem **1RM**, ustala się:
- 1) przeznaczenie: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
  - 2) w ramach funkcji zagrodowej dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych, gospodarczych, garażowych, inwentarskich i budowli rolniczych oraz obiektów przetwórstwa rolno-spożywczego towarzyszących gospodarstwu rolnemu;
  - 3) dopuszczenie realizacji usług agroturystycznych;
  - 4) dopuszczenie lokalizacji sieci uzbrojenia terenów, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych stanowiących dojazdy do gruntów rolnych oraz stawów rybnych;
  - 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 30° - 45°, pozostałych budynków: dachy płaskie, jedno-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°.
  - 6) obsługę komunikacyjną terenu zgodnie z ustaleniami § 8;
    - a) dostępność komunikacyjna terenu **1RM** z drogi publicznej przebiegającej poza granicą opracowania planu oraz drogi publicznej dojazdowej 2KDD.
  - 7) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

3. Dla terenów oznaczonych symbolami **1R, 2R, 3R, 4R** ustala się:
  - 1) przeznaczenie: teren rolniczy;
  - 2) zakaz lokalizacji zabudowy, z wyłączeniem infrastruktury technicznej;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji upraw polowych, łąk, pastwisk, rowów melioracyjnych, stawów rybnych i innych zbiorników wodnych służących potrzebom rolnictwa, dróg wewnętrznych służących dojazdowi do pól uprawnych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem braku konieczności uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2;
  - 5) terenie **1R** zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne wpisane do wojewódzkiej/gminnej ewidencji zabytków – ustalenia dla obszarów podlegających ochronie konserwatorskiej zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2;
  - 6) przez tereny **1R** i **4R** przebiega oznaczona graficznie na rysunku planu linia energetyczna napowietrzna średniego napięcia ze strefą techniczną – ustalenia dla obszaru podlegającego ochronie zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.
4. Dla terenów oznaczonych symbolami **1ZL** ustala się:
  - 1) przeznaczenie: tereny lasów;
  - 2) zakaz lokalizacji wszelkich obiektów, poza bezpośrednio związanymi z gospodarką leśną, obronnością i bezpieczeństwem, infrastrukturą techniczną oraz obiektami i urządzeniami związanymi z obsługą turystyki i rekreacji, o ile nie jest to sprzeczne z przepisami dotyczącymi ochrony gruntów leśnych.
5. Dla terenu oznaczonego symbolem **1E** ustala się:
  - 1) przeznaczenie: tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
  - 2) dopuszczenie realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej elektroenergetycznej na podstawie przepisów odrębnych;
  - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej - do 60 %,
    - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej - 10 %,
    - 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 - 6 m,
    - g) geometria dachów budynków: dachy płaskie, jedno, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°,
    - h) dostępność komunikacyjna z drogi publicznej lokalnej 2KDL oraz drogi publicznej dojazdowej 2KDD.
6. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDL, 2KDL, 3KDL** ustala się:
  - 1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych – droga lokalna;
  - 2) dopuszczenie realizacji chodników, ścieżki rowerowej lub wydzielonych w jezdni pasów dla rowerów, zieleni urządzonej, przystanków dla komunikacji zbiorowej, obiektów małej architektury, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

- 3) szerokość w liniach rozgraniczających 12-15 m - zgodnie z rysunkiem planu;
  - 4) przez tereny 1KDL, 2KDL, 3KDL przebiega oznaczona graficznie na rysunku planu linia energetyczna napowietrzna średniego napięcia ze strefą techniczną – ustalenia dla obszaru podlegającego ochronie zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.
7. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KDD, 2KDD** ustala się:
- 1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - droga dojazdowa;
  - 2) dopuszczenie realizacji chodników, zieleni urządzonej, obiektów małej architektury, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 3) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m - zgodnie z rysunkiem planu;
  - 4) przez teren 1KDD przebiega oznaczona graficznie na rysunku planu linia energetyczna napowietrzna średniego napięcia ze strefą techniczną – ustalenia dla obszaru podlegającego ochronie zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.
8. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KDW** ustala się:
- 1) przeznaczenie: tereny dróg wewnętrznych;
  - 2) dopuszczenie realizacji chodników, ścieżki rowerowej lub wydzielonego w jezdni pasa dla rowerów, zieleni urządzonej, obiektów małej architektury, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 3) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m - zgodnie z rysunkiem planu;
  - 4) przez teren 1KDW przebiega oznaczona graficznie na rysunku planu linia energetyczna napowietrzna średniego napięcia ze strefą techniczną – ustalenia dla obszaru podlegającego ochronie zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

#### **Rozdział 4 Przepisy końcowe**

##### **§ 17**

W granicach obszaru objętego ustaleniami niniejszego Planu traci moc Uchwała Nr XX/120/2004 Rady Gminy Chełm z dnia 13 lipca 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 163, poz. 2306 z dnia 10 września 2004 r.)

##### **§ 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 Chełm**