

WÓJT GMINY CHEŁM

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO W OBRĘBIE DEPUŁTYCZE
KRÓLEWSKIE GMINA CHEŁM**

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

GLÓWNY PROJEKTANT PLANU : mgr inż. arch. Sebastian Łuczkiewicz

PAŹDZIERNIK - 2018 ROK

UCHWAŁA NR
RADY GMINY CHEŁM
z dnia 2018 roku

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w obrębie Deputycze Królewskie gm. Chełm**

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 2018 r. poz. 994, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), w związku z uchwałą Nr XXV/227/2017 Rady Gminy Chełm z dnia 10 lutego 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Deputycze Królewskie gm. Chełm, po stwierdzeniu, iż projekt miejscowego planu nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełm”, przyjętym uchwałą Nr XXIV/221/2012 Rady Gminy Chełm z dnia 28 grudnia 2012 r. i zmienionym uchwałami Nr XXXVI/362/2018 z dnia 16 maja 2018 r. i Nr XLI/396/2018 z dnia 19 października 2018 r., Rada Gminy Chełm uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia wstępne

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie Deputycze Królewskie gm. Chełm, zwany dalej planem.
2. Uchwalany plan stanowi zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm uchwalonego uchwałą Nr XXXIII/195/2005 Rady Gminy Chełm z dnia 14 października 2005 r.
3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie Deputycze Królewskie gm. Chełm, 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 kształtowania krajobrazu;
 - 4) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

- 5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
 - 6) 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;
 - 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
 - 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu,
 - 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 10) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 11) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg;
 - 12) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych;
 - 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 ogólnych, zawartych w rozdziale 2 niniejszej uchwały, odnoszących się do całego obszaru objętego planem;
 - 2) ustaleń szczegółowych zawartych w rozdziale 3 niniejszej uchwały, odnoszących się do poszczególnych terenów wyznaczonych na rysunku planu;
 - 3) 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) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) oznaczenia liczbowo-literowe wraz z oznaczeniem kolorystycznym określające przeznaczenie poszczególnych terenów;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) linie wyznaczające powierzchnie ograniczające wysokość zabudowy od lotniska Deputycze Królewskie
8. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 7 mają wyłącznie charakter informacyjny.

§ 2

Ilekoć 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) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wartość procentową udziału terenu biologicznie czynnego w całkowitej powierzchni działki budowlanej;
- 5) **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;
- 6) **miejscach parkingowych** – należy przez to rozumieć urządzone lub nieurządzone stanowiska postojowe dla samochodów, w tym stanowiska w garażach;
- 7) **powierzchniach ograniczających wysokość zabudowy od lotniska Deputycze Królewskie** – należy przez to rozumieć powierzchnie ograniczające wysokość obiektów budowlanych w otoczeniu lotniska określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Deputycze Królewskie, wyznaczone na podstawie obowiązujących przepisów prawa.

Rozdział 2 **Ustalenia ogólne planu**

§ 3

1. Ustala się podstawowe funkcje terenów oznaczonych na rysunku planu następującymi symbolami literowymi:
 - 1) U – tereny zabudowy usługowej;
 - 2) P – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.
2. 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.
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

1. W planie wydziela się i określa tereny przeznaczone pod zabudowę oraz ustala się zasady zagospodarowania poszczególnych terenów, zawarte w ustaleniach ogólnych i szczegółowych.
2. Szczegółowe parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów zostały zawarte w ustaleniach szczegółowych.

3. Określa się zasady lokalizacji budynków poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy.
4. Ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej o wartości 0,001.
5. W granicach planu dopuszcza się realizację obiektów budowlanych o wysokości do 25 m z uwzględnieniem nieprzekraczania wyznaczonych na rysunku planu powierzchni ograniczających wysokość zabudowy od lotniska Depułtycze Królewskie i z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych dla terenów, zawartych w rozdziale 3.

§ 5

1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska:
 - 1) w celu ochrony ilościowej i jakościowej zasobów wód powierzchniowych i podziemnych, w tym wód Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407, wprowadza się w graniach 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 § 9,
 - b) nakaz wyposażenia terenów zabudowy w systemy wodno-kanalizacyjne z odprowadzeniem ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej lub do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub indywidualnych oczyszczalni ścieków;
 - 2) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 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;
 - 4) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym ustala się utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) w zakresie ochrony przed zanieczyszczeniami powietrza ustala się utrzymanie dopuszczalnych poziomów substancji w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) nakazuje się realizację ustaleń zawartych w obowiązujących planach gospodarki odpadami i programach ochrony środowiska.
2. Ustala się następujące zasady ochrony przyrody i krajobrazu:
 - 1) nakaz zapewnienia powierzchni biologicznie czynnych, zgodnie ze wskaźnikami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
 - 2) nakaz urządzania powierzchni biologicznie czynnej na terenie **2 P** w postaci zieleni niskiej i wysokiej ograniczającej dysharmonię w otaczającym krajobrazie.

§ 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 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) kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczającej drogę, z których będą obsługiwane powinien zawierać się w granicach 75° - 90°;
 - 3) dopuszcza się scalanie działek wyłącznie o takim samym przeznaczeniu określonym ustaleniami planu;
 - 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych wynosi 2000 m².
2. Wymienione w ust 1. zasady i warunki nie obowiązują w przypadkach wynikających z przepisów odrębnych, w przypadku podziałów i scaleń mających na celu powiększenie działek macierzystych, lokalizację obiektów infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych.
 3. Niezależnie od zasad i warunków wymienionych w ust. 1 dopuszcza się podział działek zgodnie z wyznaczonymi na rysunku liniami rozgraniczającymi tereny.

§ 8

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez drogę publiczną wojewódzką klasy Z (zbiorczą) nr 843 zlokalizowaną poza granicami opracowania planu.
2. Ustala się obsługę komunikacyjną poprzez zjazdy z drogi publicznej wojewódzkiej nr 843, lub pośrednio poprzez nie wyznaczone na rysunku drogi wewnętrzne.
3. Ustala się dla zlokalizowanych dróg wewnętrznych obowiązek ich realizacji z uwzględnieniem parametrów właściwych dla dróg pożarowych, zgodnie z stosownymi przepisami prawa.
4. Ustala się zasady realizacji miejsc parkingowych:
 - 1) na terenach zabudowy obowiązuje realizacja miejsc parkingowych, w tym miejsc postojowych 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) na terenie zabudowy oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 U** obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych do parkowania dla samochodów osobowych w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsce parkingowe na 50 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych,
 - b) 1 miejsce parkingowe na 2 miejsca pracy;
 - 3) na terenie zabudowy oznaczonym na rysunku planu symbolem **2 P** obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych do parkowania dla samochodów osobowych w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe na 2 miejsca pracy;
 - 4) na terenach zabudowy obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych - dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż 10 % wszystkich miejsc parkingowych.

§ 9

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 terenach planu lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nimi związanych – zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi – w sposób podporządkowany określonej w planie funkcji terenu.
3. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - 1) ustala się zaopatrzenie terenów zabudowy w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
 - 2) dopuszcza się na terenach zabudowy lokalizację indywidualnych ujęć wody wykorzystywanych do celów przemysłowych;

- 3) dopuszcza się na terenach zabudowy budowę oraz modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej oraz zmianę jej przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) przy realizacji sieci wodociągowej obowiązuje zachowanie wymagań w zakresie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
4. W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków:
- 1) ustala się odprowadzanie ścieków z terenów zabudowy poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do publicznej oczyszczalni ścieków;
 - 2) dopuszcza się na terenach zabudowy budowę oraz modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej oraz zmianę jej przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) na terenach zabudowy oznaczonej na rysunku planu symbolem **2 P** w przypadku działalności gospodarczych podlegających szczególnym przepisom sanitarnym uniemożliwiającym odprowadzanie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się lokalizację przemysłowych oczyszczalni ścieków, przy czym zakłada się zastosowanie rozwiązań technicznych i technologicznych ograniczających ich uciążliwość do granic lokalizacji działalności;
 - 4) w przypadku braku ekonomicznych i technicznych możliwości przyłączenia zabudowy do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się realizację bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub indywidualnych oczyszczalni ścieków.
5. 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) dopuszcza się na terenach zabudowy budowę oraz modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci kanalizacji deszczowej oraz zmianę jej przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) na terenach przeznaczonych pod zabudowę, w przypadku gdy przepisy prawa tego wymagają, dopuszcza się budowę urządzeń oczyszczania z zanieczyszczeń wód deszczowych i roztopowych, w tym także z zanieczyszczeń powstających na skutek prowadzonej działalności.
6. 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 na terenach zabudowy budowę oraz modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia oraz zmianę jej przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) dopuszcza się w granicach opracowania planu wydzielenia działek dla lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej, niezależnie od ustalonego przeznaczenia terenu;
 - 4) dopuszcza się na terenach zabudowy budowę stacji transformatorowych 15/0,4 kV wraz z liniami zasilającymi średniego i niskiego napięcia;
 - 5) 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 zakresie zaopatrzenia w gaz:
- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego ciśnienia;
 - 2) dopuszcza się na terenach zabudowy budowę oraz modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci gazowej 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.
8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie zabudowy 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.
9. 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.
10. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:
- 1) ustala się zaopatrzenie obszaru opracowania planu w łączność z systemów przewodowych i bezprzewodowych;
 - 2) dopuszcza się na terenach zabudowy budowę, 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.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 10

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1 U** ustala się:
- 1) przeznaczenie: zabudowa usługowa – obiekty usług dydaktyczno-szkoleniowych uczelni wyższej;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji jako obiektów uzupełniających i towarzyszących funkcji usługowej: zieleni urządzonej, parkingów, magazynów, garaży, dróg wewnętrznych,

- objektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych obiektów służących funkcji usługowej dydaktyczno-szkoleniowej;
- 3) obsługę komunikacyjną terenu zgodnie z ustaleniami § 8;
 - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej - do 60 %,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej - 30 %,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1,8,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m,
 - f) geometria dachów: dachy jedno- i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
 - 5) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.
2. Dla terenu oznaczonego symbolem **2 P** ustala się:
- 1) przeznaczenie: obiekty produkcyjne, składy i magazyny z dopuszczeniem zabudowy usługowej towarzyszącej;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji jako obiektów uzupełniających i towarzyszących: zieleni urządzonej, parkingów, garaży, dróg wewnętrznych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych obiektów służących funkcji obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, w tym zabudowy usługowej;
 - 3) nakaz realizacji zieleni o charakterze izolacyjnej od terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową oznaczoną na rysunku planu symbolem **1 U**;
 - 4) obsługę komunikacyjną terenu zgodnie z ustaleniami § 8;
 - 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 70 %,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej - 20 %,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1,4,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: 25 m,
 - f) geometria dachów: dachy jedno- i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
 - 6) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 11

Ustala się stawkę procentową wysokości jednorazowej opłaty na rzecz gminy w przypadku sprzedaży nieruchomości dla terenów objętych planem w wysokości 30 % wzrostu jej wartości.

§ 12

W granicach obszaru objętego ustaleniami niniejszego Planu traci moc Uchwała Nr XXXIII/195/2005 Rady Gminy Chełm z dnia 14 października 2005 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm dla obszaru położonego w miejscowości Deputycze Królewskie Wieś (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 236, poz. 3692 z dnia 22 grudnia 2005 r.).

§ 13

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chełm.

§ 14

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

**Przewodniczący
Rady Gminy Chełm**