P R O J E K T

UCHWAŁA NR ……
RADY GMINY CHEŁM
z dnia …….. 2026 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Srebrzyszcze i Koza-Gotówka

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 2026 r. poz. 662 i 912), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, 781 i 912), w związku z uchwałą Nr XXXI/249/2026 Rady Gminy Chełm z dnia 3 lutego 2026 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Srebrzyszcze i Koza-Gotówka, Rada Gminy Chełm uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia wstępne

§ 1.

1. Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Srebrzyszcze i Koza-Gotówka jest zgodny z ustaleniami planu ogólnego gminy Chełm, przyjętego przez Radę Gminy Chełm uchwałą Nr XXXVII/305/2026 z dnia 30 lipca 2026 roku.
2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Srebrzyszcze i Koza-Gotówka, zwany dalej planem.
3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Srebrzyszcze i Koza-Gotówka przedstawiony jest w postaci:
   1) ustaleń planu, stanowiących treść niniejszej uchwały;
   2) rysunku planu sporządzonego w skali 1:1000, obejmującego:
      a) obszary położone w obrębie ewidencyjnym Srebrzyszcze – stanowiące załączniki nr 1 i 2 do niniejszej uchwały;
      b) obszar położony w obrębach ewidencyjnych Srebrzyszcze i Koza-Gotówka – stanowiący załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.
4. Załącznikami do niniejszej uchwały są także:
   1) 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;
   2) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne, stanowiący załącznik nr 5.
5. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:
   1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
4) zasad kształtowania krajobrazu;
5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
6) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
7) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
8) granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
9) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
10) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń 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, na podstawie których ustala się opłatę, jeśli w związku z uchwaleniem planu miejscowego nastąpi wzrost wartości nieruchomości.

6. Ustalenia planu w zakresie przeznaczenia terenów, sposobów ich zagospodarowania i warunków zabudowy, określone są w postaci:
   1) ustaleń tekstowych stanowiących treść niniejszej uchwały;
   2) rysunku planu, obowiązującego w zakresie ustaleń ujętych w tekście planu jako obowiązująca treść ustaleń rysunku planu, zgodnie z ust. 7.
7. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
   1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
   2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
   4) granica strefy ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów od drogi ekspresowej;
   5) oznaczenia liczbowo-literowe wraz z oznaczeniem kolorystycznym określające przeznaczenie poszczególnych terenów;
   6) strefa szczególnych warunków zagospodarowania terenów sąsiadujących z linią kolejową;
   7) granica pasów technologicznych od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV.
8. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 7 mają charakter informacyjny.

§ 2.

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym w niniejszym planie przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi oraz posiadający oznaczenie liczbowo-literowe;
2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą najmniejszą odległość usytuowania ściany zewnętrznej budynku lub innego obiektu kubaturowego od linii rozgraniczającej teren, przy czym linia ta nie dotyczy takich elementów budynku, jak: balkon, wykusz, schody, taras, gzyms, okap, wiatrołap oraz innych detali architektonicznych, które mogą być wysunięte poza tą linię na odległość nie większą niż 1,5 m;
3) **obiekcie kubaturowym** – należy przez to rozumieć budynek, wiatę (inną niż wiatę śmietnikową), kiosk i obiekt kontenerowy;
4) **dachu wielospadowym** – należy przez to rozumieć dach wielopołaciowy o dwu- (dwuspadowy) i większej liczbie połaci dachowych, w różnych typach, również z elementami doświetlenia dachu typu lukarny;
5) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku połaci dachowych pod kątem mniejszym niż 12°;
6) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
7) **pasie technologicznym** – należy przez to rozumieć obszar o określonej szerokości po obu stronach od osi linii elektroenergetycznych, określony wyłącznie względem rodzaju linii elektroenergetycznych, służący zapewnieniu bezpieczeństwa użytkowania i eksploatacji tych linii oraz ochronie przed ich ewentualnym uciążliwym oddziaływaniem, w którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, a w którym dopuszcza się prowadzenie prac związanych z budową, przebudową, modernizacją oraz prawidłową eksploatacją i konserwacją linii.

Rozdział 2
Ustalenia ogólne planu

§ 3.

1. Ustala się następujące symbole literowe określające przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:
   1) **U-P** – teren usług lub produkcji;
   2) **P** – teren produkcji;
   3) **PEF** – teren elektrowni słonecznej;
   4) **RZP-RZW** – teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych lub wielkotowarowej produkcji rolniczej;
   5) **RN** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
   6) **KDD** – drogi dojazdowej.
2. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnego z ich przeznaczeniem, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów i obiektów.
3. Ustala się teren przeznaczony do realizacji celu publicznego oznaczony symbolem **KDD**, służący lokalizacji drogi publicznej.
4. Dopuszcza się w granicach planu realizację inwestycji celu publicznego, takich jak: budowa publicznych przewodów i urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, przesyłania i odprowadzania ścieków, budowa przewodów i urządzeń służących do

przesyłania gazu i energii elektrycznej, a także innych przewodów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń oraz obiektów i urządzeń dopuszczonych ustaleniami szczegółowymi dla terenów zawartych w rozdziale 3.

§ 4.

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) w planie wydziela się i określa tereny przeznaczone pod usługi, produkcję, w tym elektrownię elektryczną, pod rolnictwo, w tym zabudowę związaną z produkcją w rolnictwie, pod drogę publiczną oraz ustala się dla nich zasady i warunki zagospodarowania, zawarte w ustaleniach ogólnych i szczegółowych;
2) dla terenów, na których lokalizuje się zabudowę:
   a) ustala się parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania, zgodnie z przepisami zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów,
   b) określa się zasady lokalizacji zabudowy poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
3) dopuszcza się w granicach planu:
   a) na terenach usług lub produkcji sytuowanie budynków w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki, z uwzględnieniem usytuowania nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz przepisów odrębnych,
   b) na terenach produkcji sytuowanie budynków w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki, z uwzględnieniem usytuowania nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz przepisów odrębnych;
4) w granicach planu ustala się maksymalną wysokość zabudowy - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów zawartymi w rozdziale 3;
5) wskazana w ustaleniach szczegółowych planu maksymalna wysokość zabudowy dla poszczególnych terenów nie dotyczy obiektów sieci infrastruktury elektroenergetycznej wysokich napięć (110 kV), których lokalizację wskazano na załącznikach nr 1 i 3, a także obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej dopuszczonej na podstawie przepisów odrębnych.

§ 5.

1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu:
   1) w zakresie ochrony wód, gleby i powierzchni ziemi przed zanieczyszczeniami, ochrony ilościowej i jakościowej zasobów wód powierzchniowych i podziemnych, w tym wód Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407, wprowadza się w granicach planu zakaz wykonywania robót, które mogą powodować trwałe zanieczyszczenie gruntów i wód;
   2) w zakresie odprowadzania ścieków na terenach zabudowy nakazuje się odprowadzenie ich do sieci kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej i zaistnienia technicznych oraz ekonomicznych warunków dla budowy przyłącza kanalizacyjnego do sieci obowiązuje odprowadzenie ścieków do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe;
   3) w granicach planu zakazuje się budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, a w szczególności stwarzających zagrożenie występowania poważnych awarii, w rozumieniu przepisów odrębnych;
   4) w zakresie ochrony przed hałasem i drganiami:

a) obowiązuje zagospodarowanie terenów w sposób niepowodujący przekroczeń, na terenach sąsiadujących, dopuszczalnych poziomów hałasu, wskazanych w przepisach odrębnych,
b) w granicach planu dopuszcza się stosowanie rozwiązań technicznych, urządzeń oraz zieleni izolacyjnej ograniczających negatywne skutki emisji hałasu,
c) w granicach planu zakazuje się lokalizacji usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, usług pomocy społecznej lub usług ochrony zdrowia, związanych ze stacjonarnym lub całodobowym pobytem ludzi, w tym obiektów zamieszkania zbiorowego,
d) w granicach wyznaczonej strefy ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenów od drogi ekspresowej wskazanej na załączniku nr 3 do niniejszej uchwały zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych wymagających ochrony akustycznej, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;

5) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym:
a) nakazuje się utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi,
b) ustala się ograniczenia w zagospodarowaniu terenów w pasach technologicznych od linii elektroenergetycznych, zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w § 11;

6) w zakresie ochrony przed zanieczyszczeniami powietrza:
a) ustala się utrzymanie dopuszczalnych poziomów substancji w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi,
b) wzdłuż dróg oraz linii kolejowych dopuszcza się stosowanie zieleni izolacyjnej;

7) nakazuje się realizację ustaleń zawartych w obowiązujących planach gospodarki odpadami i programach ochrony środowiska;

8) nakazuje się zapewnienie powierzchni biologicznie czynnej na terenie usług lub produkcji, terenach produkcji, terenie produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych lub wielkotowarowej produkcji rolniczej, zgodnie ze wskaźnikami określonymi w ustaleniach szczegółowych;

9) obszar opracowania planu znajduje się w całości w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Bariera”, dla którego obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu określone w przepisach odrębnych dotyczących ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania krajobrazu:
1) poprzez zapisy dotyczące parametrów zabudowy i zagospodarowania terenów, które zostały zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
2) nakazuje się wprowadzenie zieleni towarzyszącej zabudowie, w szczególności w formie zieleni wysokiej, w oparciu o gatunki roślin dostosowane do lokalnych warunków siedliskowych.

3. W granicach obszaru objętego załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały występuje udokumentowane złoże wapieni i margli przemysłu cementowego (WC) ID 10799 „Chełm I”, podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, dla którego ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych oraz innego zagospodarowania naruszających złoże kopaliny na głębokość jej występowania, o ile nie jest to związane z eksploatacją złoża i działalnością zakładu górniczego.

§ 6.

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

1) wyznacza się strefy ochrony archeologicznej, w granicach zasięgu oznaczonych na rysunku planu stanowisk archeologicznych nr 188, 194, 211 i 212 na obszarze AZP 79-90, wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków, zarejestrowanych podczas badań archeologicznych przeprowadzonych metodą Archeologicznego Zdjęcia Polski (AZP);
2) realizacja robót ziemnych w obrębie stref archeologicznych, o których mowa w pkt 1 wymaga postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
3) odkrycie w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, zobowiązuje inwestora do podjęcia stosownych działań określonych przez przepisy odrębne, dotyczące ochrony zabytków.

§ 7.

Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych w odniesieniu do terenu drogi publicznej oznaczonego symbolem **KDD**, dla którego:

1) zagospodarowanie terenu należy realizować w sposób zapewniający jego estetykę i bezpieczeństwo użytkowników z uwzględnieniem komunikacji pieszej oraz z zastosowaniem rozwiązań nie ograniczających dostępu osobom o szczególnych potrzebach;
2) w przypadku realizacji zieleni w przestrzeni drogi, dopuszcza się zieleń o charakterze ozdobnym i izolacyjnym;
3) zasady umieszczania w przestrzeni drogi obiektów i urządzeń budowlanych oraz sposoby jej zagospodarowania regulują ustalenia szczegółowe dla terenów oraz przepisy odrębne.

§ 8.

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

§ 9.

1. W planie nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami.
2. W granicach objętych planem dopuszcza się przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości na następujących zasadach i warunkach:
   1) minimalna powierzchnia działek powstających w wyniku scalania i podziałów:
      a) na terenie usług lub produkcji (U-P) – 2000 m^2,
      b) na terenie produkcji (P) – 1000 m^2,
      c) na terenie elektrowni słonecznej (PEF) – 3000 m^2;
   2) minimalna szerokość frontu działek powstających w wyniku scalania i podziałów:
      a) na terenie usług lub produkcji (U-P) – 20 m,
      b) na terenie produkcji (P) – 10 m,
      c) na terenie elektrowni słonecznej (PEF) – 30 m;
   3) kąt położenia granic działek powstających w wyniku scalania i podziałów w stosunku do przyległej granicy działki drogowej, z której będą obsługiwane powinien zawierać się w granicach 60º - 120º;

3. Niezależnie od zasad i warunków wymienionych w ust. 2 dopuszcza się podziały działek zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi wskazane tereny.
4. Wymienione w ust. 2 zasady i warunki nie obowiązują w przypadkach wynikających z przepisów odrębnych, a także w przypadku wydzieleń działek mających na celu lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg.
5. Na terenach przeznaczonych w planie na cele rolne, obowiązują warunki scaleń i podziałów, określone w przepisach odrębnych.

§ 10.

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

§ 11.

1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy od linii elektroenergetycznych:
   1) w granicach planu, dla istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych średniego (SN) i niskiego (nN) napięcia, obowiązują pasy technologiczne oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenów wewnątrz pasów:
      a) strefa wolna od zabudowy w zakresie budynków i innych obiektów kubaturowych dla linii elektroenergetycznych odpowiednio:
         - dla linii napowietrznych SN – pas o szerokości 12,0 m (po 6,0 m od osi linii),
         - dla linii kablowych SN – pas o szerokości 2,0 m (po 1,0 m od osi linii),
         - dla linii napowietrznych nN – pas o szerokości 5,0 m (po 2,5 m od osi linii),
         - dla linii kablowych nN – pas o szerokości 1,0 m (po 0,5 m od osi linii),
      b) strefa wolna od nasadzeń drzew wysokich dla linii elektroenergetycznych odpowiednio:
         - dla linii napowietrznych SN – pas o szerokości 13,0 m (po 6,5 m od osi linii),
         - dla linii napowietrznych nN oraz linii kablowych SN i nN – pas o szerokości 3,0 m (po 1,5 m od osi linii);
   2) w wyznaczonych w pkt 1 lit. b strefach dopuszcza się nasadzenia i utrzymanie pod linią napowietrzną drzew i krzewów nie przekraczających wysokości 2,0 m oraz pozostawienie powierzchni niezadrzewionej i niezakrzewionej w odległości co najmniej 4,0 m od słupów;
   3) wyznacza się odległości lokalizacji instalacji fotowoltaicznych od osi istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych w poziomie nie mniejszej niż:
      a) dla linii napowietrznej SN – 7,0 m po każdej ze stron od osi linii,
      b) dla linii napowietrznej nN – 3,5 m po każdej ze stron od osi linii,
      c) dla linii kablowych SN i nN – 0,7 m po każdej ze stron od osi linii;
   4) w przypadku likwidacji napowietrznych oraz skablowanych podziemnych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia (SN i nN) przestają obowiązywać ograniczania zabudowy i zagospodarowania wynikające z przypisanych im pasów technologicznych wymienione w pkt 1, 2 i 3;
   5) w granicach planu dla istniejących linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV obowiązują pasy technologiczne oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenów wewnątrz pasów:

a) strefa wolna od zabudowy w zakresie lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi – pas o szerokości 36,0 m (po 18,0 m od osi linii),
b) dopuszcza się w pasie, o którym mowa pod lit. a lokalizację nowych obiektów budowlanych innych niż budynków przeznaczonych na pobyt ludzi pod warunkiem uwzględnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych, z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy,
c) strefa wolna od nasadzeń drzew i krzewów przekraczających wysokość 3,0 m – pas o szerokości 20,0 m (po 10,0 m od osi linii),
d) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych zawierających materiały niebezpieczne pożarowo,
e) zakaz zwiększania rzędnej terenu o więcej niż 0,5 m;

6) wskazane w pkt 5 lit. a i b ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenów nie dotyczą wyznaczonych pasów technologicznych od linii elektroenergetycznej WN położonej na terenie oznaczonym symbolem **1P** – w granicach których dopuszcza się lokalizację nowych oraz rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących obiektów budowlanych w sytuacji dotrzymania dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku do linii elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
7) wyznacza się odległości lokalizacji instalacji fotowoltaicznych od osi istniejących linii elektroenergetycznych 110 kV w poziomie nie mniejszej niż: 11 m po każdej ze stron od osi linii;
8) lokalizacja obiektów i urządzeń budowlanych w pobliżu czynnych linii elektroenergetycznych przy zachowaniu odpowiednich odległości i na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. W strefach kontrolowanych dla gazociągów:
1) ustanowionych zgodnie z przepisami odrębnymi, obowiązuje zakaz wznoszenia budynków, urządzania składów i magazynów oraz sadzenia drzew i krzewów oraz podejmowania działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji;
2) dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych.

3. Obszary objęte planem miejscowym, wskazane na załącznikach nr 1 i 3, położone są w sąsiedztwie linii kolejowych (obszarów kolejowych) stanowiących również teren zamknięty w rozumieniu przepisów odrębnych, od których obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z obowiązujących przepisów z zakresu transportu kolejowego i określające:
1) wymagane odległości i warunki dopuszczające sytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposób urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych;
2) warunki i odległości sytuowania obiektów budowlanych od granicy obszaru kolejowego oraz od osi skrajnego toru;
3) warunki wykonywania robót ziemnych od granicy obszaru kolejowego.

§ 12.

1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego miejscowym planem poprzez:

a) działkę drogową przyległą do granic obszaru objętego planem miejscowym wskazanym na załączniku nr 1, zapewniającą dostęp do drogi publicznej powiatowej nr 1843 L,
b) drogę dojazdową oznaczoną na rysunku planu symbolem **1KDD**,
c) drogę publiczną gminną nr 115589 L przyległą do granic obszaru objętego planem miejscowym wskazanym na załączniku nr 3,
d) drogi publiczne i wewnętrzne, obsługujące tereny położone poza granicami administracyjnymi gminy, które to tereny wraz z terenami **1P** i **1PEF** stanowią jeden powiązany funkcjonalnie i przestrzennie obszar,
e) drogi wewnętrzne zlokalizowane w granicach obszarów objętych planem oraz przylegle do jego granic;

2) powiązanie z zewnętrznym układem drogowym zapewniają wszystkie drogi wymienione w ust. 1;
3) ustala się obsługę komunikacyjną nieruchomości poprzez zjazdy z dróg publicznych oraz z niewyznaczonych na rysunku planu, a dopuszczonych ustaleniami planu dróg wewnętrznych;
4) zagospodarowanie terenu drogi publicznej oznaczonej w planie symbolem 1KDD, w liniach rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych;
5) szczegółowe zasady zagospodarowania terenu drogi publicznej wskazanej w planie zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dotyczącymi poszczególnych terenów, zawartymi w rozdziale nr 3;
6) przy budowie oraz przebudowie dróg dopuszcza się rozwiązania wynikające z etapowej realizacji układu komunikacyjnego, różniące się od rozwiązań docelowych określonych ustaleniami planu;
7) niewyznaczona na rysunku planu, a projektowana w granicach terenu zabudowy komunikacja wewnętrzna musi spełniać wymogi stawiane drogom pożarowym dla poszczególnych obiektów, zgodnie z ich przeznaczeniem i obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
8) na terenach U-P przy lokalizacji dróg wewnętrznych ustala się wymóg minimalnej szerokości drogi w granicach wydzielanej działki wynoszący - 8,0 m, przy czym w przypadku drogi w formie sięgaczy należy zakończyć ją placem nawrotowym o wymiarach minimum 25 x 25 m.

2. Ustala się zasady realizacji miejsc parkingowych:
1) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1U-P** obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych dla samochodów osobowych:
a) w liczbie co najmniej 1 miejsce parkingowe przypadające na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej lokali usługowych, i nie mniejszej niż 2 miejsca parkingowe przypadające na 1 lokal usługowy,
b) w liczbie co najmniej 1 miejsce parkingowe na 3 miejsca pracy,
c) przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową (oprócz miejsc określonych na podstawie przepisów wskazanych pod lit. a i b) w liczbie wynoszącej co najmniej 1 miejsce przypadające na 1 lokal usługowy, gdy powierzchnia użytkowa lokalizowanego lokalu usługowego wynosić będzie min. 200 m^2 oraz co najmniej 10 % wszystkich miejsc parkingowych w przypadku gdy ich łączna ustalona liczba wynosić będzie 10 i więcej;
2) na terenach oznaczonym na rysunku planu symbolem **1RZP-RZW** obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych dla samochodów osobowych:

a) w liczbie co najmniej 1 miejsce parkingowe na 3 miejsc pracy,
b) przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową (oprócz miejsc określonych na podstawie przepisu wskazanego pod lit. a) w liczbie wynoszącej co najmniej 10 % wszystkich miejsc parkingowych w przypadku gdy ich łączna ustalona liczba wynosić będzie 10 i więcej;

3) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1P** – nie ustala się, z uwagi na bilansowanie miejsc parkingowych z terenem zakładu zlokalizowanym poza granicami planu;
4) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1PEF** – 1 miejsce parkingowe;
5) na terenach **1U-P** i **1RZP-RZW** obowiązuje zapewnienie wszystkich potrzeb parkingowych w granicach tej samej działki budowlanej, na której lokalizowana jest inwestycja budowlana wymagająca urządzenia miejsc parkingowych, zgodnie z przepisami zawartymi w pkt 1 i 2;
6) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych w postaci naziemnych stanowisk postojowych oraz stanowisk w garażach.

§ 13.

1. Zachowuje się istniejące w obszarze planu systemy infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się ich modernizację, przebudowę i rozbudowę, zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.
2. Dopuszcza się na obszarze planu lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nimi związanych – zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi – w sposób podporządkowany określonej w planie funkcji terenu i niekolidujący z istniejącą i planowaną zabudową.
3. Realizacja przewidzianej w planie zabudowy jest dopuszczalna po usunięciu kolizji z istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej.
4. Na terenach przeznaczonych do zabudowy dopuszcza się lokalizację mikroinstalacji do produkcji energii ze źródeł odnawialnych, a także innych instalacji, w tym na dachach budynków, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
5. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
   1) ustala się zaopatrzenie terenu zabudowy w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
   2) dopuszcza się w granicach planu lokalizację sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
   3) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci wodociągowej - dn 80, przy czym w przypadkach uzasadnionych technicznie mogą być użyte mniejsze średnice;
   4) przy realizacji sieci wodociągowej obowiązuje zachowanie wymagań w zakresie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
6. W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków:
   1) ustala się odprowadzanie ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do komunalnej oczyszczalni ścieków lub innej oczyszczalni ścieków;
   2) dopuszcza się w granicach planu lokalizację sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
   3) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej i zaistnienia ekonomicznych i technicznych możliwości przyłączenia zabudowy do sieci, dopuszcza się realizację bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe;
   4) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci kanalizacyjnej - dn 90, przy czym w przypadkach uzasadnionych technicznie mogą być użyte mniejsze średnice;

7. W zakresie odprowadzania wód deszczowych i roztopowych:
   1) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych – poprzez kierowanie do dołów chłonnych lub zbiorników odparowujących, retencyjnych oraz kształtowanie terenu i stosowanie rozwiązań technicznych uniemożliwiających zmianę warunków spływu wód na grunty działek sąsiednich;
   2) ustala się, gdy przepisy szczególne tego wymagają, lokalizację w granicach planu instalacji i urządzeń podczyszczania wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczeń powstających na użytkowanym terenie;
   3) zakazuje się stosowania rozwiązań odwodnieniowych skutkujących odprowadzeniem wód opadowych na tereny kolejowe, korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających oraz wprowadzania nieoczyszczonych i oczyszczonych ścieków na tereny kolejowe.
8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
   1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną terenów objętych planem w oparciu o sieć elektroenergetyczną niskiego i średniego napięcia, z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii;
   2) dopuszcza się zaopatrzenie terenów produkcji w energię elektryczną w oparciu o sieć wysokiego napięcia i stację transformatorową GPZ WN/SN zlokalizowaną w granicach terenu 1P;
   3) dopuszcza się w granicach planu lokalizację sieci niskiego i średniego napięcia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
   4) dopuszcza się w granicach planu budowę napowietrznych stacji transformatorowych wraz z liniami średniego i niskiego napięcia;
   5) dopuszcza się w granicach planu na terenie produkcji, terenie elektrowni słonecznej, terenach usług lub produkcji oraz terenie produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych lub wielkotowarowej produkcji rolniczej budowę wnętrzowych stacji transformatorowych SN/nN wraz z liniami zasilającymi średniego i niskiego napięcia, również w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką, w tym wymagających wydzielenia działki.
9. W zakresie przyłączenia i odprowadzania energii elektrycznej z instalacji lokalizowanych na terenach produkcji energii dopuszcza się lokalizację wnętrzowych oraz napowietrznych stacji transformatorowych SN/nN oraz w ramach głównych punktów odbioru energii elektrycznej (GPO) stacji transformatorowych WN/SN i WN/nN.
10. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
    1) ustala się zaopatrzenie w gaz terenów objętych planem z sieci gazowej średniego ciśnienia, po zaistnieniu technicznych i ekonomicznych warunków jej budowy;
    2) dopuszcza się w granicach planu lokalizację sieci gazowej średniego ciśnienia, 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 minimalizujących negatywny wpływ na stan 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 sieci przewodowych lub systemów bezprzewodowych;
    2) dopuszcza się w granicach planu lokalizację sieci telekomunikacyjnej, wyłącznie z zastosowaniem podziemnych linii kablowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
    3) na obszarze 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 planem miejscowym obowiązuje zakaz tymczasowego zagospodarowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z ich dotychczasowym użytkowaniem, do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie;
2) w granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym ustala się zakaz realizacji wszelkiej zabudowy tymczasowej niezgodnej z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie, za wyjątkiem obiektów służących prowadzeniu robót budowlanych związanych z zagospodarowaniem danego terenu do czasu ich zakończenia.

§ 15.

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości jednorazowej opłaty na rzecz gminy w przypadku sprzedaży nieruchomości dla terenów objętych planem:
1) położonych w granicach terenów oznaczonych symbolami U-P, P, PEF i RZP-RZW – w wysokości 20 % wzrostu jej wartości;
2) położonych w granicach terenu oznaczonego symbolem KDD – w wysokości 1 % wzrost jej wartości.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe – dotyczące poszczególnych terenów

§ 16.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U-P** ustala się:
    1) przeznaczenie: teren usług lub produkcji;
    2) w ramach uzupełnienia przeznaczenia terenu dopuszcza się: teren komunikacji drogowej wewnętrznej, teren parkingu, teren elektroenergetyki i teren zieleni urządzonej;
    3) w ramach przeznaczenia usługowego terenu wyklucza się teren usług handlu wielkopowierzchniowego i teren kultu religijnego;
    4) w ramach przeznaczenia produkcyjnego terenu wyklucza się teren elektrowni wiatrowych oraz lokalizację instalacji wytwarzających biogaz;
    5) w zakresie przeznaczenia produkcyjnego dotyczącego produkcji energii dopuszcza się:
        a) produkcję energii w zakresie dotyczącym wyłącznie lokalizacji elektrowni słonecznej – urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, wraz z towarzyszącą infrastrukturą elektroenergetyczną,

b) realizację magazynów energii wraz z towarzyszącą infrastrukturą elektroenergetyczną służącą magazynowaniu i odprowadzeniu energii elektrycznej do sieci elektroenergetycznych;

6) w ramach infrastruktury elektroenergetycznej towarzyszącej produkcji energii elektrycznej oraz jej magazynowaniu dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych, w tym stacji wnętrzowych, infrastruktury elektroenergetycznej głównych punktów odbioru energii (GPO);

7) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
   b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 50 %,
   c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20 %,
   d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,001,
   e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 1,5,
   f) maksymalna wysokość zabudowy - 20 m, z zastrzeżeniem § 4 pkt 5,
   g) geometria dachów budynków: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;

8) obsługę komunikacyjną oraz zasady realizacji miejsc parkingowych terenu zgodnie z ustaleniami § 12, przy czym wskazuje się na dostępność komunikacyjną nieruchomości z przyległej do terenu, położonej poza granicami obszaru objętego planem, drogi publicznej gminnej nr 115589 L oraz drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD;

9) strefę ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenów od drogi ekspresowej, o której mowa w § 5 ust. 1 pkt 4 lit. d;

10) warunki realizacji inwestycji w obrębie stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w § 6 pkt 1 i 2;

11) zasady realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, służących uzbrojeniu terenu, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U-P** ustala się:
   1) przeznaczenie: teren usług lub produkcji;
   2) w ramach uzupełnienia przeznaczenia terenu dopuszcza się: teren komunikacji drogowej wewnętrznej, teren parkingu i teren zieleni urządzonej;
   3) w ramach przeznaczenia usługowego terenu wyklucza się teren usług handlu wielkopowierzchniowego, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren usług edukacji, teren usług nauki, teren usług sportu i rekreacji oraz teren kultu religijnego;
   4) w ramach przeznaczenia produkcyjnego terenu wyklucza się teren produkcji energii oraz lokalizację instalacji wytwarzających biogaz;
   5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
      a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
      b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 50 %,
      c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20 %,
      d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,001,
      e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 1,5,
      f) maksymalna wysokość zabudowy - 20 m,
      g) geometria dachów budynków: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
   6) obsługę komunikacyjną oraz zasady realizacji miejsc parkingowych terenu zgodnie z ustaleniami § 12, przy czym wskazuje się na dostępność komunikacyjną nieruchomości z drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD;

7) strefę ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenów od drogi ekspresowej, o której mowa w § 5 ust. 1 pkt 4 lit. d;
8) warunki realizacji inwestycji w obrębie stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w § 6 pkt 1 i 2;
9) zasady realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, służących uzbrojeniu terenu, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1P** ustala się:
1) przeznaczenie: teren produkcji;
2) w ramach uzupełnienia przeznaczenia terenu dopuszcza się: teren komunikacji drogowej wewnętrznej, teren elektroenergetyki i teren zieleni urządzonej;
3) w ramach przeznaczenia produkcyjnego terenu wyklucza się teren elektrowni wiatrowych;
4) w zakresie przeznaczenia produkcyjnego dotyczącego produkcji energii dopuszcza się:
   a) produkcję energii elektrycznej oraz cieplnej, w tym również w ramach kogeneracji, opartych o paliwa stałe, paliwa gazowe oraz źródła energii odnawialnej, z wykorzystaniem energii słońca, biomasy oraz termicznego przekształcania odpadów wraz z towarzyszącą infrastrukturą elektroenergetyczną,
   b) realizację magazynów energii wraz z towarzyszącą infrastrukturą elektroenergetyczną służącą magazynowaniu i odprowadzeniu energii elektrycznej do sieci elektroenergetycznych;
5) w ramach infrastruktury elektroenergetycznej towarzyszącej produkcji energii elektrycznej oraz jej magazynowaniu dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych, w tym stacji wnętrzowych, infrastruktury elektroenergetycznej głównych punktów odbioru energii (GPO);
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
   b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 70 %,
   c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20 %,
   d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,001,
   e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 4,0,
   f) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem § 4 pkt 5:
      – dla budynków – 30 m,
      – dla budowli – 140 m.

   g) geometria dachów budynków: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
7) obsługę komunikacyjną oraz zasady realizacji miejsc parkingowych terenu zgodnie z ustaleniami § 12;
8) zasady realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, służących uzbrojeniu terenu, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1PEF** ustala się:
1) przeznaczenie: teren elektrowni słonecznej;
2) w ramach uzupełnienia przeznaczenia terenu dopuszcza się: teren komunikacji drogowej wewnętrznej i teren zieleni urządzonej;
3) lokalizację instalacji wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii – instalacji fotowoltaicznych wraz z towarzyszącą infrastrukturą elektroenergetyczną oraz innymi obiektami służącymi funkcji elektrowni słonecznej;

4) w ramach infrastruktury elektroenergetycznej towarzyszącej produkcji energii elektrycznej dopuszcza się lokalizację linii elektroenergetycznych średnich i niskich napięć, stacji transformatorowych, w tym stacji wnętrzowych oraz infrastruktury elektroenergetycznej w ramach głównych punktów odbioru energii (GPO);
5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
   b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 50 %,
   c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20 %,
   d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - nie ustala się,
   e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,1,
   f) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m,
6) obsługę komunikacyjną oraz zasady realizacji miejsc parkingowych terenu zgodnie z ustaleniami § 12;
7) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu wynikające z położenia w granicach terenu udokumentowanego złoża kopalin, o którym mowa w § 5 ust. 3;
8) zasady realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, służących uzbrojeniu terenu, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RZP-RZW** ustala się:
1) przeznaczenie: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych lub wielkotowarowej produkcji rolniczej;
2) w ramach uzupełnienia przeznaczenia terenu dopuszcza się: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
   b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40 %,
   c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30 %,
   d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,001,
   e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 1,0,
   f) maksymalna wysokość zabudowy - 20 m,
   g) geometria dachów budynków: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
4) obsługę komunikacyjną oraz zasady realizacji miejsc parkingowych terenu zgodnie z ustaleniami § 12 przy czym wskazuje się na dostępność komunikacyjną nieruchomości z przyległej do terenu, położonej poza granicami obszaru objętego planem, drogi publicznej powiatowej nr 1843 L;
5) zasady realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, służących uzbrojeniu terenu, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD** ustala się:
1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;
2) lokalizację drogi o parametrach:
   a) droga klasy dojazdowej,
   b) droga jednojezdniowa o dwóch pasach ruchu,
   c) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna w granicach 6,0 m - 6,8 m – zgodnie z rysunkiem planu – stanowiąca poszerzenie istniejącej drogi zlokalizowanej poza granicami planu,
   d) dopuszcza się realizację chodnika i ścieżki rowerowej;
3) realizację zakończenia drogi w postaci placu przeznaczonego do zawracania samochodów – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

4) zakaz realizacji obiektów kubaturowych, za wyjątkiem wiat przystankowych służących transportowi zbiorowemu;
5) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej niezwiązanych z funkcjonowaniem drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami ogólnymi planu.

7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RN** ustala się:
1) przeznaczenie: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
2) obsługę komunikacyjną zgodnie z ustaleniami § 12;
3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

Rozdział 4
Przepisy końcowe

§ 17.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chełm.

§ 18.

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