UCHWAŁA NR …/…/…
RADY MIASTA CHEŁM
z dnia ……. r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełm dla obszarów położonych w obrębach ewidencyjnych o numerach: 3, 10, 19

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. 2024 poz. 1465 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. 2024 poz. 1130 ze zm.) w nawiązaniu do art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688) oraz w związku z uchwałą Nr LXXXII/661/23 Rady Miasta Chełm z dnia 28 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełm dla obszarów położonych w obrębach ewidencyjnych o numerach: 3, 10, 19, uchwala się co następuje:

Rozdział I
Ustalenia wstępne

§ 1. Stwierdza się, że niniejszy miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełm dla obszarów położonych w obrębach ewidencyjnych o numerach: 3, 10, 19 nie narusza ustaleń „Planu ogólnego Miasta Chełm" przyjętego uchwałą Nr … Rady Miasta Chełm z dnia … r.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełm dla obszarów położonych w obrębach ewidencyjnych o numerach: 3, 10, 19, w granicach określonych na załącznikach od nr 1 do nr 3 do uchwały, zwany dalej „planem".
2. Integralnymi częściami planu są:
   1) część graficzna planu w skali 1:1000, stanowiąca załączniki od nr 1 do nr 3 do uchwały;
   2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały;
   3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 5 do uchwały;
   4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 6 do uchwały.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione w części graficznej planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
   1) granica obszaru objętego planem;
   2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
   4) wymiarowanie (w metrach): odległości usytuowania linii zabudowy od linii rozgraniczającej tereny oraz szerokości dróg;
   5) pas technologiczny od linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
   6) pas technologiczny od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;
   7) stanowiska archeologiczne wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków
   8) liczbowo-literowe oznaczenia terenów.
2. Następujące oznaczenia planu wynikają z przepisów odrębnych:
   1) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 407 Niecka Lubelska (Chełm-Zamość);

2) granica terenu zamkniętego;
3) strefa ochronna od obszaru kolejowego w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy terenu komunikacji kolejowej i jednocześnie nie mniejszej niż 20 m od osi skrajnego toru;
4) strefa ochronna od obszaru kolejowego w odległości 20 m od granicy terenu komunikacji kolejowej;
5) granica otuliny Chełmskiego Parku Krajobrazowego;
6) strefa kontrolowana od gazociągu;
7) granica terenu ochrony pośredniej ujęcia „Bariera".

3. Pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny.

§ 4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
1) **dachach płaskich** - należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia od 0° do 12°;
2) **dojazdach** - należy przez to rozumieć zgodność z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
3) **liniach rozgraniczających –** należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy -** należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą najbliższe możliwe położenie ściany budynku w stosunku do linii rozgraniczającej tereny, dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy jak: balkony, tarasy, schody jednak nie więcej niż o 1,5 m oraz podjazdy i rampy o nie więcej niż 3 m, o ile żaden z elementów nie przekroczy linii rozgraniczającej terenu;
5) **przepisach odrębnych –** należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz rozporządzenia Wojewody i uchwały Rady Miasta Chełm;
6) **przeznaczeniu –** należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które dominuje na danym terenie;
7) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu, stanowiące nie więcej niż 45% powierzchni terenu;
8) **terenie –** należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi, posiadający symbol i oznaczenie graficzne wraz z numeracją wyróżniającą go spośród innych terenów;
9) **ustawie -** należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. 2024 poz. 1130 ze zm.).

Rozdział II
Ustalenia ogólne

§ 5. Ustala się następujące **przeznaczenia terenu**:
1) tereny usług oznaczone w części graficznej planu symbolem **U**;
2) tereny usług lub produkcji oznaczone w części graficznej planu symbolem **U-P**;
3) teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki oznaczony w części graficznej planu symbolem **US-UK**;
4) teren produkcji oznaczony w części graficznej planu symbolem **P**;
5) tereny dróg ekspresowych oznaczonych w części graficznej planu symbolem **KDS**;
6) tereny dróg głównych ruchu przyspieszonego oznaczone w części graficznej planu symbolem **KDR**;
7) tereny dróg głównych oznaczone w części graficznej planu symbolem **KDG**;
8) tereny dróg zbiorczych oznaczone w części graficznej planu symbolem **KDZ**;
9) tereny dróg dojazdowych oznaczone w części graficznej planu symbolem **KDD**;
10) teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony w części graficznej planu symbolem **KR**;
11) tereny komunikacji kolejowej i szynowej oznaczone w części graficznej planu symbolem **KK**;

12) teren gospodarowania odpadami oznaczony w części graficznej planu symbolem **IO**;
13) teren zieleni naturalnej oznaczony w części graficznej planu symbolem **ZN**.

§ 6. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** oraz **zasad kształtowania krajobrazu** ustala się:
1) lokalizację nowej zabudowy przy zachowaniu określonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
2) dla istniejącej zabudowy, zlokalizowanej poza określonymi liniami zabudowy dopuszcza się możliwość remontów, przebudowy i nadbudowy budynków pod warunkiem, że nie spowoduje to przybliżenia się żadnego z elementów budynku do linii rozgraniczających dróg, za wyjątkiem termoizolacji do 25 cm, o ile nie zostanie przekroczona linia rozgraniczająca tereny;
3) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się remonty, bez konieczności dostosowania istniejących elementów budynku do parametrów wyznaczonych w planie;
4) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną, dla której obowiązują wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy;
5) dopuszcza się skablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych;
6) nakaz utrzymania brzegów rowów melioracyjnych i cieków wodnych w stanie umożliwiającym przepływ wód, z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy ustalonych rysunkiem planu;
7) realizację inwestycji w sposób niepowodujący zniszczenia oraz pogorszenia działania systemu melioracji wodnych z zastrzeżeniem, iż dopuszcza się jego likwidację, zmianę biegu, lub przebudowę przy zachowaniu zrównoważonych stosunków wodnych w terenach objętych planem i w jego otoczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** ustala się:
1) nakaz stosowania rozwiązań mających na celu minimalizację uciążliwości spowodowanych prowadzeniem działalności gospodarczej w celu ochrony powietrza atmosferycznego, gleb, wód gruntowych oraz klimatu akustycznego
2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu uzbrojenia terenu, infrastruktury kolejowej oraz terenów **1P, 1U-P, 2U-P, 3U-P**;
3) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym (ZZR) lub dużym (ZDR) ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
4) zakaz składowania i magazynowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem terenu **1IO**;
5) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych i nadwodnych, za wyjątkiem działań wynikających z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub budowy, odbudowy, utrzymania i remontów lub napraw urządzeń wodnych lub drogowych, z zastrzeżeniem pkt 6;
6) dopuszcza się likwidacje zadrzewień przydrożnych i nadwodnych w przypadku bezpośredniej kolizji z planowaną inwestycją;
7) obowiązek ograniczenia uciążliwości powodowanych działalnością do granic działki budowlanej;
8) dla obszaru planu, położonego w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 407 Niecka Lubelska (Chełm-Zamość), obowiązuje zakaz:
   a) wysypywania i wylewania nieczystości do wód i gruntu,
   b) lokalizacji inwestycji, które mogą zanieczyścić wody podziemne ze względu na wytwarzane ścieki, emitowane pyły i gazy oraz składowane odpady,

c) lokalizacji inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska wodnego z dopuszczeniem inwestycji, dla których zastosowane zostaną skuteczne rozwiązania zabezpieczające przed taką możliwością, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) rolniczego wykorzystywania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi.

9) zakaz lokalizowania instalacji i urządzeń służących przekształcaniu odpadów w energię, w tym w szczególności: spalarni odpadów, biogazowni, instalacji do pirolizy, zgazowania odpadów oraz innych technologii wykorzystujących odpady jako surowiec energetyczny;

10) zakaz lokalizowania wytwórni mas bitumicznych, wytwórni asfaltów oraz instalacji związanych z ich produkcją, magazynowaniem lub przetwarzaniem;

11) zakaz lokalizowania obiektów i działalności związanych z kremacją zwłok, w tym krematoriów oraz innych instalacji przeznaczonych do prowadzenia procesu kremacji.

§ 8. 1. W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**, ustala się w przypadku odkrycia zabytków archeologicznych, postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków.

2. Na terenie objętym planem zlokalizowane są obszary zabytkowe – wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków:

1) stanowisko archeologiczne Kolonia Antonin AZP 079-091/24, st. 1, ślad osadniczy z epoki brązu;
2) stanowisko archeologiczne Koza Gotówka AZP 079-090/188, st. 14, ślad osadniczy, pradzieje;
3) stanowisko archeologiczne Srebrzyszcze AZP 079-090/151, st. 31, osada, pradzieje;
4) stanowisko archeologiczne Srebrzyszcze AZP 079-090/212, st. 51, obozowisko, epoka kamienia.

3. Dla stanowisk archeologicznych, o których mowa w ust. 2, w zakresie wykonywania robót ziemnych lub dokonywania zmian charakteru dotychczasowej działalności mogących doprowadzić do przekształcenia lub naruszenia zabytku archeologicznego nakazuje się postępowanie na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 9. W zakresie **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**, ustala się:

1) tereny oznaczone symbolami **1US-UK, 1KDS, 2KDS, 3KDS, 1KDR, 2KDR, 3KDR, 4KDR, 1KDG, 2KDG, 1KDZ, 2KDZ, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD 1KK, 2KK, 1KR** wyznacza się jako tereny pod lokalizację inwestycji celu publicznego;

2) obowiązek uwzględnienia w przypadku budowy lub przebudowy układu drogowego rozwiązań przystosowanych do korzystania przez osoby ze szczególnymi potrzebami.

§ 10. W zakresie **terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów**, ustala się:

1) dla obszaru **Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 407 Niecka Lubelska (Chełm-Zamość)** obowiązują przepisy odrębne oraz zapisy § 7 pkt 8 uchwały;

2) dla obszaru położonego w **otulinie Chełmskiego Parku Krajobrazowego** obowiązują przepisy odrębne;

3) dla **strefy kontrolowanej od gazociągu** obowiązują przepisy odrębne oraz odpowiednie ustalenia zawarte w § 12 pkt 3 uchwały;

4) dla **terenu zamkniętego** obowiązują przepisy odrębne;

5) w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego:

a) dla **strefy ochronnej od obszaru kolejowego w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy terenu komunikacji kolejowej i jednocześnie nie mniejszej niż 20 m od osi skrajnego toru** obowiązują ograniczenia w sytuowaniu budynków i budowli zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) dla **strefy ochronnej od obszaru kolejowego w odległości 20 m od granicy terenu komunikacji kolejowej** obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w zakresie robót ziemnych, usytuowania drzew i krzewów, oraz elementów ochrony akustycznej zgodnie z przepisami odrębnymi

6) dla **strefy ochrony ochrony pośredniej ujęcia „Bariera**" obowiązują przepisy odrębne.

§ 11. 1. W zakresie **szczegółowych zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości** ustala się:

1) powierzchnie nowo wydzielonych działek oraz ich szerokości frontu nie mniejsze niż:
   a) 700 m² i szerokość frontu 15 m dla terenu usług;
   b) 200 m² i szerokość frontu 6 m dla terenu usług lub produkcji, terenu produkcji i terenu gospodarowania odpadami,
2) ustalone w pkt 1 zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości nie dotyczą wydzieleń pod uzbrojenie terenu oraz urządzeń infrastruktury komunikacyjnej i technicznej;
3) przy podziale nieruchomości, o których mowa w pkt 1, ustala się zasadę podziału, prostopadle oraz równolegle do linii rozgraniczającej teren drogi przylegającej do planu, od której znajduje się front działki, z możliwością odstępstwa:
   a) o nie więcej niż 10°,
   b) w przypadku, gdy warunki terenowe lub istniejący podział uniemożliwiają prowadzenie podziałów zgodnie z przyjętą w pkt 3 zasadą;
4) ustalone w pkt 1 szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą podziałów realizowanych w oparciu o procedurę inną niż scalanie i podział nieruchomości.

2. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania podziału nieruchomości objętych niniejszym planem miejscowym nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, o których mowa w art. 15 ust. 3 pkt 1 ustawy.

§ 12. 1. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**, ustala się:

1) pasy technologiczne o ograniczonym użytkowaniu od linii elektroenergetycznej:
   a) o szerokości po 18 m od osi linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;
   b) o szerokości po 7 m od osi linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
2) zakaz nasadzeń drzew i krzewów, lokalizacji instalacji fotowoltaicznych oraz wznoszenia budynków i budowli w granicach pasów technologicznych o ograniczonym użytkowaniu od linii elektroenergetycznych, o których mowa w pkt 1;
3) zakaz wnoszenia budynków budowli i urządzeń oraz sadzenia drzew i krzewów w graniach stref kontrolowanych od gazociągu, z uwzględnieniem zapisów §10 pkt 4.

2. W przypadku skablowania linii, dla której wyznacza się pas technologiczny, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, ograniczenia wynikające z ust. 1 tracą moc.

§ 13. 1. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej** ustala się:

1) dla uzbrojenia terenów możliwość lokalizowania na całym terenie, w tym poza określonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy – o ile nie narusza to przepisów odrębnych;
2) dla uzbrojenia terenów nie obowiązują ograniczenia wynikające z ustalonych parametrów zabudowy oraz wyznaczonych minimalnych wielkości nowo wydzielonych działek budowlanych;
3) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
   a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej,

b) dopuszcza się korzystanie ze studni kopanych i płytkich studni wierconych jako źródła wody dla celów porządkowych i gospodarczych, z zastrzeżeniem lit. c,

c) zakazuje się lokalizacji studni kopanych i płytkich studni wierconych jako źródła wody dla celów porządkowych i gospodarczych w strefach ujęcia wód Bariera i Trubaków,

d) niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej, należy przewidzieć na wypadek awarii, zapewnienie ciągłości dostaw wody pitnej ze źródeł zastępczych dla ludności cywilnej oraz wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) dopuszcza się realizację hydrantów przeciwpożarowych na wszystkich terenach planu,

f) ustala się obowiązek zapewnienia zaopatrzenia w wodę dla celów przeciwpożarowych w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa, z sieci wodociągowej wyposażonej w hydranty lub z innych źródeł, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych;

4) w zakresie **odprowadzania nieczystości ciekłych**:

a) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę rozdzielczej sieci kanalizacji sanitarnej,

b) obowiązek odprowadzania ścieków do oczyszczalni ścieków poprzez zbiorczą rozdzielczą sieć kanalizacji sanitarnej,

c) w przypadku ścieków, które mogą wpływać negatywnie na stan sieci kanalizacyjnej należy je podczyścić przed odprowadzeniem do zbiorczej sieci kanalizacyjnej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

5) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:

a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej,

b) obowiązek odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. c),

c) w przypadku braku możliwości podłączenia do kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzanie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do gruntu na własnej działce budowlanej, o ile nie ingeruje to w działki sąsiednie,

d) dopuszcza się jako rozwiązanie dodatkowe gromadzenie wody opadowej i roztopowej w zbiornikach bezodpływowych do wykorzystania w celach gospodarczych,

e) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji sanitarnej,

f) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych na tereny kolejowe i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających;

6) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:

a) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i likwidację sieci gazowej,

b) dopuszcza się lokalizowanie zbiorników na gaz do celów grzewczych i technologicznych;

7) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektroenergetyczną**:

a) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę sieci elektroenergetycznych,

b) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych wbudowanych w budynki przeznaczone na inne funkcje oraz wolnostojących z zapewnionym dostępem do drogi publicznej;

8) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:

a) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci cieplnej,

b) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z kolektorów słonecznych oraz innych alternatywnych źródeł ciepła lub indywidualnych kotłowni niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) w zakresie **usług telekomunikacyjnych** ustala się następujące zasady zaopatrzenia w sieć teletechniczną:

a) z istniejącej i projektowanych sieci telekomunikacyjnych,

b) dopuszcza się wyłącznie lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, w rozumieniu przepisów odrębnych;

10) w zakresie **gospodarowania odpadami** ustala się usuwanie ich zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie miasta.

2. W zakresie **systemu komunikacji** ustala się:

1) układ drogowy, który stanowią drogi publiczne oznaczone symbolami: **1KDS, 2KDS, 3KDS, 1KDR, 2KDR, 3KDR, 4KDR, 1KDG, 2KDG, 1KDZ, 2KDZ, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD** powiązane z drogą wewnętrzną **1KR** oraz z drogami zlokalizowanymi poza granicami planu;

2) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów, na własnej działce budowlanej w granicach terenu, na którym lokalizowana jest nowa inwestycja w ilości:

a) nie mniejszej niż 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni usług dla terenów usług;

b) nie mniejszej niż 1 miejsce do parkowania na 500 m² powierzchni usług dla terenu usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki;

c) nie mniejszej niż 1 miejsce do parkowania na 5 zatrudnionych w produkcji dla terenu usług lub produkcji;

d) nie mniejszej niż 1 miejsce do parkowania na 5 zatrudnionych w produkcji dla terenów produkcji;

e) nie mniejszej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni usług nie wymienionych powyżej;

3) w przypadku łączenia funkcji, o których mowa w pkt 2, miejsca do parkowania sumują się;

4) ustala się obowiązek realizacji, co najmniej jednego miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 10 miejsc do parkowania dla inwestycji, o których mowa w ust. 2 pkt 2.

§ 14. W zakresie **stref ochronnych terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy przekraczającej 500 kW**, dla elektrowni fotowoltaicznych oraz instalacji do produkcji wodoru dopuszczonych na terenach **P** i **U-P** ustala się:

1) strefę ochronną od elektrowni fotowoltaicznych i/lub instalacji do produkcji wodoru, która zawiera się w granicy terenów oznaczonych symbolami 1P, 1U-P, 2U-P, 3U-P;

2) zakaz lokalizacji mieszkań i budynków mieszkalnych w obszarze strefy, o której mowa w pkt 1.

§ 15. W planie obowiązują **stawki procentowe**, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości:

1) 30% dla terenów **U, P, U-P**;

2) 1% dla terenów **US-UK, KDS, KDR, KDG, KDZ, KDD, KR, KK, IO, ZN**.

Rozdział III
Ustalenia szczegółowe

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolami **1U, 2U** ustala się przeznaczenie: tereny usług.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:

1) miejsca do parkowania;

2) zieleń urządzoną;

3) uzbrojenie terenu;

4) dojścia, dojazdy.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, wyklucza się teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

4. Dla terenu 1U dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające teren komunikacji lotniczej zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) wysokość zabudowy:

a) nie większą niż 12 m dla zabudowy usługowej,
b) nie większą niż 5 m dla garaży i budynków gospodarczych towarzyszących zabudowie;
2) liczbę kondygnacji nadziemnych:
a) nie większą niż 2 dla zabudowy usługowej,
b) nie większą niż 1 dla garaży i budynków gospodarczych towarzyszących zabudowie;
3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 1,8, w tym wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:
a) minimalny: 0,01,
b) maksymalny: 1,2;
5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
6) dachy płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci do 45º.
6. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1, bezpośrednio z przyległej drogi publicznej lub pośrednio poprzez drogę wewnętrzną lub dojazdy.

§ 16a. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolami 1U-P, 2U-P, 3U-P ustala się przeznaczenie: tereny usług lub produkcji.
2. Funkcje, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się łącznie lub samodzielnie w ramach jednej działki budowlanej.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:
1) miejsca do parkowania;
2) zieleń urządzoną;
3) uzbrojenie terenu;
4) dojścia, dojazdy;
5) magazyny energii
6) składy i magazyny.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, wyklucza się:
1) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
2) teren produkcji energii wiatrowej.
5. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
1) wysokość zabudowy:
a) nie większą niż 12 m dla zabudowy usługowej
b) nie większą niż 25 dla zabudowy produkcyjnej,
c) nie większą niż 5 m dla garaży i budynków gospodarczych towarzyszących zabudowie;
2) liczbę kondygnacji nadziemnych:
a) nie większą niż 2 dla zabudowy usługowej,
b) nie większą niż 3 dla zabudowy produkcyjnej,
c) nie większą niż 1 dla garaży i budynków gospodarczych towarzyszących zabudowie;
3) wysokość budowli nie większą niż 25 m;
4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 75% powierzchni działki budowlanej;
5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 3,0, w tym wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:
a) minimalny: 0,001,
b) maksymalny: 2,25;
6) minimalną powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
7) dachy o dowolnej konstrukcji i kształcie.

6. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1, bezpośrednio z przyległej drogi publicznej lub pośrednio poprzez drogę wewnętrzną lub dojazdy.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1US-UK** ustala się przeznaczenie: teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki.

2. Funkcje, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się łącznie lub samodzielnie w ramach jednej działki budowlanej.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:
1) miejsca do parkowania;
2) zieleń urządzoną;
3) uzbrojenie terenu;
4) dojścia, dojazdy.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające:
1) teren usług handlu detalicznego;
2) teren usług rzemieślniczych;
3) teren usług turystyki;
4) teren usług gastronomii.

5. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
1) wysokość zabudowy:
   a) nie większą niż 10 m dla zabudowy usługowej,
   b) nie większą niż 5 m dla garaży i budynków gospodarczych towarzyszących zabudowie;
2) liczbę kondygnacji nadziemnych:
   a) nie większą niż 1 dla zabudowy usługowej,
   b) nie większą niż 1 dla garaży i budynków gospodarczych towarzyszących zabudowie;
3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0,6, w tym wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:
   a) minimalny: 0,01,
   b) maksymalny: 0,3;
5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
6) dachy płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci do 45º.

6. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1, bezpośrednio z przyległej drogi publicznej lub pośrednio poprzez drogę wewnętrzną lub dojazdy.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1P** ustala się przeznaczenie: teren produkcji.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:
1) miejsca do parkowania;
2) zieleń urządzoną;
3) uzbrojenie terenu;
4) dojścia, dojazdy;
5) magazyny energii
6) składy i magazyny.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, wyklucza się teren produkcji energii wiatrowej.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
1) wysokość zabudowy:
   a) nie większą niż 25 m dla zabudowy produkcyjnej,
   b) nie większą niż 5 m dla garaży i budynków gospodarczych towarzyszących zabudowie;
2) wysokość budowli nie większą niż 25 m;

3) liczbę kondygnacji nadziemnych:
   a) nie większą niż 3 dla zabudowy produkcyjnej,
   b) nie większą niż 1 dla garaży i budynków gospodarczych towarzyszących zabudowie;
4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 75% powierzchni działki budowlanej;
5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 3,0, w tym wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:
   a) minimalny: 0,001,
   b) maksymalny: 2,25;
6) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
7) dachy o dowolnej konstrukcji i kształcie.

5.

6. W granicy terenu 1P zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne, o którym mowa w §8 ust. 2 pkt 3 uchwały, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 8 uchwały.

7. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1, bezpośrednio z przyległej drogi publicznej lub pośrednio poprzez drogę wewnętrzną lub dojazdy

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolem **1KDS, 2KDS, 3KDS** ustala się przeznaczenie: tereny dróg ekspresowych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się lokalizację publicznych dróg ekspresowych, o szerokości w liniach rozgraniczających jak w części graficznej planu:
1) 1KDS - 60,0 m z lokalnymi zwężeniami i poszerzeniami;
2) 2KDS – 47,0 m z lokalnymi zwężeniami i poszerzeniami;
3) 3KDS - 110,7 m z lokalnymi zwężeniami i poszerzeniami.

3. W granicy terenu 1KDS zlokalizowane są stanowiska archeologiczne, o których mowa w §8 ust. 2 pkt 4 i 6 uchwały, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 8 uchwały.

4.W ramach linii rozgraniczających drogi dopuszcza się lokalizację parkingów, chodników, ścieżki rowerowej, zieleni przyulicznej oraz uzbrojenia terenu, którego lokalizacja nie wpłynie na ograniczenie widoczności i bezpieczeństwa na drodze.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolami **1KDR, 2KDR, 3KDR, 4KDR** ustala się przeznaczenie: tereny dróg głównych ruchu przyspieszonego.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się lokalizację publicznych dróg głównych ruchu przyspieszonego, o szerokościach w liniach rozgraniczających jak w części graficznej planu:
1) 1KDR - 25,0 m z lokalnymi zwężeniami i poszerzeniami;
2) 2KDR - 16,0 m z lokalnymi zwężeniami i poszerzeniami;
3) 3KDR - 43,4 m z lokalnymi zwężeniami i poszerzeniami;
4) 4KDR - 77,8 m z lokalnymi zwężeniami i poszerzeniami.

3. W ramach linii rozgraniczających drogi dopuszcza się lokalizację parkingów, chodników, ścieżki rowerowej, zieleni przyulicznej oraz uzbrojenia terenu, którego lokalizacja nie wpłynie na ograniczenie widoczności i bezpieczeństwa na drodze.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolami **1KDG, 2KDG** ustala się przeznaczenie: tereny dróg głównych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się lokalizację publicznych dróg głównych, o szerokościach w liniach rozgraniczających jak w części graficznej planu:
1) 1KDG - 58,0 m z lokalnymi zwężeniami i poszerzeniami;
2) 2KDG - 40,0 m z lokalnymi zwężeniami i poszerzeniami.

3. W ramach linii rozgraniczających drogi dopuszcza się lokalizację parkingów, chodników, ścieżki rowerowej, zieleni przyulicznej oraz uzbrojenia terenu, którego lokalizacja nie wpłynie na ograniczenie widoczności i bezpieczeństwa na drodze.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolami **1KDZ, 2KDZ** ustala się przeznaczenie: tereny dróg zbiorczych.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się lokalizację dróg zbiorczych, o szerokości w liniach rozgraniczających jak w części graficznej planu:
1) 1KDZ - 10 m z lokalnymi zwężeniami i poszerzeniami ;
2) 2KDZ - 18,0 m z lokalnymi zwężeniami i poszerzeniami.
3. W ramach linii rozgraniczających drogi dopuszcza się lokalizację parkingów, chodników, ścieżki rowerowej, zieleni przyulicznej oraz uzbrojenia terenu, którego lokalizacja nie wpłynie na ograniczenie widoczności i bezpieczeństwa na drodze.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD** ustala się przeznaczenie: tereny dróg dojazdowych.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się lokalizację publicznych dróg dojazdowych, o szerokościach w liniach rozgraniczających jak w części graficznej planu:
1) 1KDD, 2KDD - 10 m z lokalnymi poszerzeniami i zwężeniami;
2) 3KDD, 4KDD, 5KDD – 8 m z lokalnymi poszerzeniami i zwężeniami.
3. W ramach linii rozgraniczających drogi dopuszcza się lokalizację parkingów, chodników, ścieżki rowerowej, zieleni przyulicznej oraz uzbrojenia terenu, którego lokalizacja nie wpłynie na ograniczenie widoczności i bezpieczeństwa na drodze.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem **1KR** ustala się przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się lokalizację drogi wewnętrznej o szerokości w liniach rozgraniczających jak w części graficznej planu: 7 m z lokalnymi poszerzeniami i zwężeniami.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację drogi jednoprzestrzennej z chodnikami i jezdnią zrealizowanymi w jednym poziomie.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, której lokalizacja nie wpłynie na ograniczenie widoczności i bezpieczeństwa na drodze.

§ 25. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolami **1KK, 2KK** ustala się przeznaczenie: tereny komunikacji kolejowej i szynowej
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się możliwość realizacji infrastruktury kolejowej, urządzeń budynków i budowli służących obsłudze pasażerskiego i towarowego ruchu kolejowego.
3. Dla terenów, o których mowa w ust 1, dopuszcza się:
1) urządzenia i obiekty związane z komunikacją kolejową;
2) lokalizację skrzyżowań oraz przejazdów dróg publicznych i wewnętrznych;
3) ciągi piesze w tym wielopoziomowe, nadziemne lub podziemne;
4) realizację masztów radiowo-telekomunikacyjnych;
5) miejsca do parkowania;
6) uzbrojenie terenu;
7) dojścia, dojazdy.
4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
1) wysokość budynków nie większą niż 12 m;
2) wysokość budowli nie większą niż 49 m;
3) wskaźnik intensywności zabudowy:
a) minimalny – 0,0001,
b) maksymalny – 3,0.
4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej;
5) dachy o dowolnej konstrukcji i kształcie.
5. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1, bezpośrednio z przyległej drogi publicznej lub pośrednio poprzez drogę wewnętrzną lub dojazdy.

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem **1IO** ustala się przeznaczenie: teren gospodarowania odpadami.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się realizację zabudowy przeznaczonej pod budynki, urządzenia i budowle infrastruktury technicznej służącej do gospodarowania odpadami, a także inwestycji towarzyszących, niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania zakładu, w tym obiektów i urządzeń obsługi technicznej, magazynowej, komunikacyjnej, przeciwpożarowej, ochrony środowiska, a także mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii oraz innych obiektów służących wyłącznie na potrzeby własne terenu.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające:
1) teren produkcji przemysłowej;
2) teren składów i magazynów.
4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się:
3) wysokość zabudowy nie większa niż 25 m;
4) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej;
5) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchnia działki budowalnej;
6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 1,5, w tym wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:
a) minimalny: 0,0001,
b) maksymalny:1,0;
5) dachy o dowolnej konstrukcji i kształcie.
5. W granicy terenu 1IO zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne, o którym mowa w §8 ust. 2 pkt 1 uchwały, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 8 uchwały.
6. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obowiązek obsługi z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio, poprzez drogi wewnętrzne albo dojazdy.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem **1ZN** ustala się przeznaczenie: teren zieleni naturalnej.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się obowiązek zachowania terenu w całości, jako biologicznie czynny.

Rozdział IV
Ustalenia końcowe

§ 28. W granicach określonych w §2 niniejszej uchwały tracą moc ustalenia:
1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełm uchwalonego uchwałą nr XXXVII/466/01 Rady Miejskiej w Chełmie z dnia 28 grudnia 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 7, poz. 255 z dnia 11 lutego 2002 r.);
2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełm dla obszaru w rejonie ulicy Wschodniej uchwalonego uchwałą nr XXXVI/424/05 Rady Miejskiej w Chełmie z dnia 30 listopada 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 52, poz. 1031 z dnia. 17 marca 2006 r.).

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Chełm.

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

Przewodniczący Rady Miasta Chełm

Załącznik nr 4
do uchwały Nr …/…/…
Rady Miasta Chełm
z dnia …… r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. 2024 poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688), zarządza się co następuje:

1. Zgodnie z art. 8i oraz art. 17 pkt 13 ustawy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełm dla obszarów położonych w obrębach ewidencyjnych o numerach: 3, 10, 19, do sporządzenia którego przystąpiono uchwałą Nr LXXXII/661/23 Rady Miasta Chełm z dnia 28 września 2023 r., zostały przeprowadzone konsultacje społeczne w dniach od … do ….
2. Zgodnie z terminem określonym na podstawie art. 8j pkt 1 ustawy, termin składania uwag upłynął odpowiednio w dniu … r.
3. W terminie, o którym mowa w art. 8j pkt 1 ustawy, do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełm dla obszarów położonych w obrębach ewidencyjnych o numerach: 3, 10, 19, wpłynęło … uwag, z czego … uwzględniono, … nie uwzględniono.

Przewodniczący Rady Miasta Chełm

Załącznik nr 5
do uchwały Nr …/…/…
Rady Miasta Chełm
z dnia …… r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. 2024 poz. 1130 ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. 2024 poz. 1465 ze zm.), rozstrzyga się co następuje:

1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacji i inżynierii, które należą do zadań własnych gminy:
a) modernizacja, przebudowa i budowa dróg publicznych;
b) budowa, modernizacja i przebudowa w zakresie sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz oświetlenia.
2. Realizacja inwestycji, o których mowa w ust. 1 wynika z wieloletniego planu inwestycji.
3. Powyższe inwestycje mogą być finansowane z środków własnych gminy lub przy wykorzystaniu dotacji, mających na celu finansowe wsparcie realizacji inwestycji.

Przewodniczący Rady Miasta Chełm

Załącznik nr 6
do uchwały Nr …/…/…
Rady Miasta Chełm
z dnia …… r.

DANE PRZESTRZENNE

Przewodniczący Rady Miasta Chełm